

## HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. ANUNCIA OS RESULTADOS DO 4T12 E 2012

### Lucro Líquido atinge R\$ 272 milhões em 2012, 27% maior que 2011

**Mogi das Cruzes, 19 de março de 2013** – A Helbor Empreendimentos S.A. (BM&FBOVESPA: HBOR3), incorporadora residencial e comercial com presença em 10 estados e no Distrito Federal, abrangendo 31 cidades brasileiras, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2012 (4T12) e do ano de 2012. As informações trimestrais apresentadas foram comparadas com o 4T11 e com o 3T12, além da comparação de 2012 com o ano de 2011. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), os pareceres do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com os padrões internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

#### TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

*(Em Português com Tradução Simultânea para o Inglês)*

**Data:** 20 de março de 2013  
**Hora:** 15:00 (Horário de Brasília)  
 14:00 (Horário de NY)  
 18:00 (GMT)

#### Português

**Tel:** +55 (11) 3127-4971 ou +55 (11) 3728-5971  
**Código:** Helbor  
**Webcast:** [Clique aqui](#)

**Replay:** +55 (11) 3127-4999  
**Código:** 85269273

#### Inglês

**Tel:** +1 (516) 300-1066  
**Código:** Helbor  
**Webcast:** [Clique aqui](#)

**Replay:** +55 (11) 3127-4999  
**Código:** 18260537

#### FALE COM RI

Roberval Lanera Toffoli  
 Ricardo Rosanova Garcia  
 Juliana Martins Nunes  
 Erick Baumgärtner  
**E-mail:** [ri@helbor.com.br](mailto:ri@helbor.com.br)  
**Tel:** +55 (11) 3174-1211 ou +55 (11) 4795-8555  
<http://ri.helbor.com.br/>

#### HBOR3

**Ações Emitidas:** 198.230.721  
**Preço de Fechamento\*:** R\$ 12,10  
**Valor de Mercado\*:** R\$ 2,40 bilhões  
 \*Fechamento do dia 19/03/2013

#### Destaques

- 📌 O **Lucro Líquido** totalizou R\$ 67,9 milhões (**lucro por ação** de R\$ 0,3479) no 4T12, um crescimento de 20,8% em relação ao 4T11, com **Margem Líquida** de 18,5%. Em 2012, o lucro líquido somou R\$ 272,1 milhões, com crescimento de 27,5% em relação a 2011 e Margem Líquida de 19,0%.
- 📌 O **ROE** dos últimos 12 meses atingiu 28,9%, um crescimento de 130 pontos base em relação ao 4T11. O ROE trimestral anualizado, por sua vez, foi de 26,0%. A companhia, assim, manteve-se como referência no setor em termos de rentabilidade.
- 📌 A **Receita Operacional Líquida** apresentou um crescimento de 6,7% no trimestre, partindo de R\$ 343,7 milhões no 4T11 e evoluindo para R\$ 366,6 milhões no 4T12. No ano a Receita Líquida cresceu 21,5%, somando R\$ 1.432,3 milhões em 2012.
- 📌 O **Lucro Bruto** totalizou R\$ 116,6 milhões no 4T12, um crescimento de 17,9% em comparação com o mesmo período do ano anterior, com **Margem Bruta** de 31,8% (**Margem Bruta Ajustada** de 36,5%). No ano de 2012, o lucro bruto atingiu R\$ 471,0 milhões (31,9% maior que o apresentado em 2011), com Margem Bruta de 32,9%, 260 pontos base maior que 2011.
- 📌 O **EBITDA** somou R\$ 84,7 milhões no 4T12, crescimento de 7,5% em relação ao 4T11, com **Margem EBITDA** de 23,1% (**Margem EBITDA Ajustada** de 27,8%). No acumulado do ano, o EBITDA cresceu 29,3%, atingindo R\$ 331,5 milhões e a Margem EBITDA correspondeu a 23,1% (**Margem EBITDA Ajustada** de 27,8%).
- 📌 O **VGV Total Lançado** no 4T12 atingiu **R\$ 937,2** milhões, apresentando crescimento de **239,2%** em relação ao trimestre anterior e queda de **4,1%** quando comparado ao 4T11. No acumulado do ano, o VGV Total Lançado atingiu **R\$ 1.834,9** milhões, valor **6,8%** inferior a 2011. O **VGV Parte Helbor** totalizou **R\$ 711,4** milhões no último trimestre de 2012 e **R\$ 1.394,6** milhões no ano.
- 📌 As **Vendas Contratadas Totais** do 4T12 somaram R\$ 531,4 milhões e a **parte Helbor** alcançou R\$ 395,0 milhões. No ano, as vendas totais somaram R\$ 1.536,4 milhões e a parte Helbor alcançou R\$ 1.165,3 milhões, queda de 12,4% em relação a 2011.
- 📌 As **Vendas sobre Oferta (VSO)**, considerando-se a parte Helbor, atingiram 23,6% no trimestre e 51,7% no ano.
- 📌 No 4T12 houve **Geração de Caixa** da ordem de R\$ 20,6 milhões. Desta forma, a companhia encerra 2012 com um **Cash Burn** de R\$ 32,8 milhões (excluindo o pagamento de dividendos no 2T12).

## ÍNDICE

Principais Indicadores .....	3
Comentários da Administração.....	4
Lançamentos .....	6
Vendas Contratadas .....	7
Estoque.....	10
Resultados a Apropriar.....	12
Banco de Terrenos .....	13
Entregas.....	14
Receita Operacional .....	15
Lucro Bruto.....	16
Despesas Gerais e Administrativas .....	16
Despesas Comerciais.....	17
Resultado Financeiro.....	17
EBITDA.....	18
Lucro Líquido .....	19
Recebíveis.....	19
Caixa e Endividamento.....	20
Glossário.....	22
Anexo I – Empreendimentos (*% Vendido Líquido de Permutas e Distratos).....	23
Anexo II – Demonstração de Resultados Consolidados .....	26
Anexo III – Balanço Patrimonial Consolidado .....	27
Anexo IV – Fluxo de Caixa Consolidado.....	29

## Principais Indicadores

	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12	2012	2011	Var. 2012 x 2011
<b>Lançamentos</b>								
VGV Total (R\$ mil)	937.220	977.646	-4,1%	276.279	239,2%	1.834.929	1.968.451	-6,8%
VGV Helbor (R\$ mil)	711.368	764.300	-6,9%	214.504	231,6%	1.394.591	1.547.947	-9,9%
Participação Helbor	75,9%	78,2%	-230 bps	77,6%	-170 bps	76,0%	78,6%	-260 bps
Empreendimentos Lançados	8	9	(1)	3	5	18	22	(4)
Unidades Lançadas	1.882	2.277	(395)	1.040	842	4.522	4.725	(203)
<b>Vendas Contratadas</b>								
Vendas Contratadas Totais (R\$ mil)	531.342	717.739	-26,0%	321.653	65,2%	1.536.366	1.664.365	-7,7%
Vendas Contratadas Helbor (R\$ mil)	395.012	562.072	-29,7%	238.471	65,6%	1.165.301	1.329.760	-12,4%
Participação Helbor	74,3%	78,3%	-400 bps	74,1%	20 bps	75,8%	79,9%	-410 bps
Unidades Vendidas	1.057	1.712	-655	896	161	3.646	4.080	(434)
VSO (Parte Helbor)	23,6%	42,4%	-1880 bps	21,7%	190 bps	51,7%	68,9%	-1720 bps
<b>Banco de Terrenos</b>								
Banco de Terrenos (VGV Total - R\$ mil)	6.680.853	6.154.714	8,5%	7.201.144	-7,2%			
Banco de Terrenos Incluindo Alden (VGV Total - R\$ mil)	8.350.951	7.559.034	10,5%	8.871.242	-5,9%			
Banco de Terrenos (Parte Helbor - R\$ mil)	5.066.109	5.010.209	1,1%	5.566.863	-9,0%			
Banco de Terrenos Incluindo Alden (Parte Helbor - R\$ mil)	5.880.773	5.712.369	2,9%	6.381.527	-7,8%			
Número de Projetos (sem Alden)	64	62	2	67	-3			
Número de Unidades Estimadas (sem Alden)	13.380	15.654	-2.274	14.175	-795			
<b>Destques Financeiros</b>								
Receita Operacional Líquida (R\$ mil)	366.622	343.700	6,7%	391.702	-6,4%	1.432.311	1.178.528	21,5%
Lucro Bruto (R\$ mil)	116.554	98.831	17,9%	136.172	-14,4%	471.026	357.000	31,9%
Margem Bruta (%)	31,8%	28,8%	300 bps	34,8%	-300 bps	32,9%	30,3%	260 bps
Margem Bruta Ajustada (%)	36,5%	36,9%	-40 bps	37,8%	-130 bps	37,6%	37,3%	30 bps
DGA / Receita Líquida (%)	4,9%	4,0%	90 bps	4,3%	60 bps	4,5%	3,8%	70 bps
EBITDA (R\$ mil)	84.727	78.794	7,5%	99.551	-14,9%	331.492	256.454	29,3%
Margem EBITDA (%)	23,1%	22,9%	20 bps	25,4%	-230 bps	23,1%	21,8%	130 bps
Margem EBITDA Ajustada (%)	27,8%	31,2%	-340 bps	28,1%	-30 bps	27,8%	28,9%	-110 bps
Lucro Líquido (R\$ mil)	67.940	56.262	20,8%	81.631	-16,8%	272.116	213.345	27,5%
Margem Líquida (%)	18,5%	16,4%	210 bps	20,8%	-230 bps	19,0%	18,1%	90 bps
Margem Líquida Ajustada (%)	17,9%	18,8%	-90 bps	18,2%	-30 bps	18,1%	19,5%	-140 bps
ROE Últimos 12 Meses <sup>1</sup>	28,9%	27,6%	130 bps	27,2%	170 bps	28,9%	27,6%	130 bps
ROE Anualizado <sup>2</sup>	26,0%	26,4%	-40 bps	32,2%	-620 bps	28,9%	27,6%	130 bps
Lucro por ação (R\$) <sup>3</sup>	0,3479	0,2881	20,8%	0,4180	-16,8%	1,3934	1,0924	27,5%
<b>Resultados a Apropriar</b>								
Receita Líquida a apropriar (R\$ mil)	1.857.797	1.880.484	-1,2%	1.735.829	7,0%			
Resultados a apropriar (R\$ mil)	685.727	730.932	-6,2%	633.123	8,3%			
Margem a apropriar (%)	36,9%	38,9%	-200 bps	36,5%	40 bps			
<b>Endividamento</b>								
Dívida Líquida com SFH (R\$ mil)	643.352	539.662	19,2%	663.941	-3,1%			
Dívida Líquida ex-SFH (R\$ mil)	(82.288)	(19.991)	311,6%	(63.528)	29,5%			
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1.037.896	846.197	22,7%	1.055.769	-1,7%			
Dív. Líq ex-SF / Patrim. Líq. (%)	-7,9%	-2,4%	-550 bps	-6,0%	-190 bps			
Dív. Líq / Patrim. Líq. (%)	62,0%	63,8%	-180 bps	62,9%	-90 bps			

1 – Lucro líquido dos últimos 12 meses sobre patrimônio líquido médio do período

2 – Lucro líquido do trimestre vezes 4, sobre PL do trimestre

3 – Lucro por ação histórico ajustado pelo desdobramento de ações de 3:1 ocorrido em abril de 2012

## Comentários da Administração

A Helbor Empreendimentos S.A. tem a satisfação de anunciar os resultados do ano e do quarto trimestre de 2012.

O ano de 2012 foi marcado pelo início de uma **mudança de cenário no mercado imobiliário brasileiro**.

Enquanto no triênio 2009-2011 o impulso gerado pela expansão do crédito imobiliário, pelo reduzido número de lançamentos nos anos anteriores e pela escalada rápida de preços dos imóveis provocou uma expansão sem precedentes no mercado onde as velocidades de venda e o custo da construção dispararam, hoje o que se tem observado é um **cenário mais estabilizado** em volumes de vendas e lançamentos, resultado de uma conjunção de fatores.

Primeiramente, as **maiores dificuldades e prazos mais longos para a obtenção das aprovações** foram um obstáculo para o crescimento das incorporadoras durante o ano. Em segundo lugar, o atendimento de parte da demanda reprimida nos anos anteriores e o avanço mais lento da renda da população, quando comparado à valorização do m<sup>2</sup> dos imóveis, provocaram uma **menor e mais suave valorização dos preços** e, em consequência, nota-se um tempo mais longo para a tomada de decisão de compra por parte dos clientes, refletido na menor velocidade de vendas.

A Helbor, como importante *player* do setor, não se manteve isolada neste cenário. Contudo a administração da companhia ao detectar os primeiros sinais desta mudança ao longo do ano buscou se adaptar a fim de manter a sustentabilidade operacional e dos resultados. Para minimizar o impacto dos maiores prazos na obtenção das aprovações, enviou **maior número de projetos** aos órgãos públicos responsáveis por esta etapa e manteve a estratégia de atuação **geograficamente diversificada**, que permitiu realizar lançamentos em diversas cidades, mitigando assim os riscos inerentes ao maior tempo de aprovação e compensando as dificuldades enfrentadas principalmente na Região Metropolitana de São Paulo.

Outra ação que faz parte da estratégia da Helbor e permitiu a manutenção da companhia como **líder em VSO** (Vendas sobre Oferta), concerne à fase de pré-lançamento, onde são avaliadas as condições locais de mercado de cada um dos empreendimentos e é trabalhada antecipadamente a demanda por seus produtos em ações de marketing e junto aos corretores para impulsionar as vendas no momento do lançamento. Este trabalho permite obter uma sensibilidade sobre a aceitação do produto considerando o segmento, as características e preço antes mesmo do lançamento, e possibilita, caso a demanda não seja satisfatória, alterar o projeto, mesmo que isto implique em atraso no lançamento e obtenção de novas aprovações. A preferência na **compra de terrenos por permuta**, neste cenário, evita a imobilização do caixa da companhia.

De qualquer forma, mesmo diante de um mercado imobiliário mais desafiador, que seja necessário reduzir os lançamentos, a estrutura enxuta da companhia, com **baixos custos fixos**, evita que a rentabilidade dos resultados seja comprometida pela não diluição destes custos. **Proporcionar rentabilidade e criar valor para os acionistas**, aliás, sempre foi o foco da administração, mais, inclusive, que o próprio crescimento. Desta forma, alinha-se a esta visão a política de distribuição de dividendos estabelecida no estatuto social, com um **aumento progressivo do payout mínimo**, com incremento de 5 pontos percentuais por ano, até atingir 50% do lucro líquido de 2014, e a proposta, a ser apreciada pela Assembléia Geral Extraordinária da Companhia, de aumento de capital mediante incorporação parcial da reserva de lucros, e consequente bonificação em ações, onde os acionistas receberão 3 novas ações para cada 10 de sua titularidade.

No 4T12 houve **geração de caixa** no montante de R\$ 20,6 milhões e queima de R\$ 32,8 milhões no ano de 2012. Para os próximos trimestres, existe a previsão de um grande volume de entregas, contribuindo para a geração de caixa. Contudo, a geração de caixa não é ponto central de nossa administração, que busca rentabilidade aliada à responsabilidade na gestão das operações inerentes ao setor, que por suas características necessita de capital intensivo para a conclusão dos projetos e aquisição de novas áreas.

Outro fator que caracteriza a estratégia da administração da companhia é a **capacidade de execução** dos projetos. Como 100% de suas obras são conduzidas por construtores parceiros, a atenção à capacidade de execução de cada um deles é essencial para a determinação de quantas obras cada um poderá conduzir ao mesmo tempo, sem comprometer

qualidade e prazo. Com o alto volume de entregas citado anteriormente, estes parceiros terão capacidade de absorver os novos lançamentos da Helbor para os próximos anos.

Juntamente com as entregas, o repasse dos clientes às instituições bancárias também é essencial para proporcionar o giro rápido dos ativos. A Companhia tem buscado, sempre que possível, conduzir este **repasse antes da entrega**, o que significa adiantar todos os procedimentos (como contatar os clientes e instruí-los a reunir a documentação e comprovações necessárias), para que o repasse consiga ser efetuado o mais próximo possível da data da entrega.

Ademais, além dos desafios de 2012, merece destaque o **aumento da liquidez das ações** da companhia. Em 2011 a liquidez média diária foi de R\$ 1,5 milhão, aumentando para R\$ 3,3 milhões em 2012. Considerando apenas o segundo semestre de 2012, a média diária de negociação foi de R\$ 4,0 milhões. O desdobramento das ações na proporção de 1 ação para 3 novas ações contribuiu consideravelmente para o aumento da liquidez, além dos bons resultados que a companhia apresentou durante o ano, aumentando a visibilidade do papel.

Diante dos resultados apresentados neste ano, e mesmo dentro de um mercado mais desafiador e estabilizado em relação aos anos anteriores, a Helbor reafirma a confiança em seu modelo de negócios e o compromisso em manter a Companhia entre as mais eficientes e rentáveis de seu setor, focada na gestão responsável e transparente em relação aos seus clientes e acionistas.

## Lançamentos

O VGV total lançado no 4T12 atingiu R\$ 937,2 milhões, com participação média Helbor de 75,9%, e totalizando 8 empreendimentos (5 residenciais, 2 comerciais e 1 hotel). O volume de VGV parte Helbor lançado (R\$ 711,4 milhões) representa uma queda de 6,9% em relação ao 4T11 e um aumento de 231,6% em relação ao 3T12.

No ano de 2012 a Helbor lançou R\$ 1.834,9 milhões em VGV Total, com participação média de 76,0%, o que representa R\$ 1.394,6 milhões em VGV Próprio. Estes valores representam uma diminuição de, respectivamente, 6,8% e 9,9% em relação ao lançado no ano de 2011. Dos 18 lançamentos de 2012, 9 foram residenciais, 7 comerciais, 1 hotel e 1 misto.

A tabela a seguir detalha os empreendimentos lançados no ano:

Empreendimentos	Data	Localização	Segmento	Unid.	Unid. Líquidas*	VGV Total* (R\$ Mil)	VGV Helbor* (R\$ Mil)	Part. Helbor
Helbor Boulevard Tatuapé	mar-12	São Paulo - SP	Médio Alto	72	72	46.380	46.380	100,0%
Helbor Offices Imperatriz Leopoldina	mar-12	São Paulo - SP	Comercial	183	169	57.360	57.360	100,0%
Helbor Spazio Club Joinville	mar-12	Joinville - SC	Médio	116	116	65.731	59.158	90,0%
<b>Total 1T12 - 3 Empreendimentos</b>				<b>371</b>	<b>357</b>	<b>169.471</b>	<b>162.897</b>	<b>96,1%</b>
Reserva Bonifácia by Helbor	mai-12	Cuiabá - MT	Médio	160	114	78.868	70.981	90,0%
Mondial Salvador	mai-12	Salvador - BA	Hotel, Comercial e Médio	457	408	126.134	75.680	60,0%
Helbor Up Offices	jun-12	São Paulo - SP	Comercial	244	244	73.240	54.930	75,0%
Movement City & Life	jun-12	São Bernardo do Campo - SP	Médio	368	368	173.717	104.230	60,0%
<b>Total 2T12 - 4 Empreendimentos</b>				<b>1.229</b>	<b>1.134</b>	<b>451.959</b>	<b>305.822</b>	<b>67,7%</b>
Offices Nações Unidas	set-12	São Paulo - SP	Comercial	238	192	70.087	35.044	50,0%
Helbor Offices São Vicente	set-12	São Vicente - SP	Comercial	472	469	145.066	130.559	90,0%
Patteo Mogilar Sky	set-12	Mogi das Cruzes - SP	Comercial	330	275	61.126	48.901	80,0%
<b>Total 3T12 - 3 Empreendimentos</b>				<b>1.040</b>	<b>936</b>	<b>276.279</b>	<b>214.504</b>	<b>77,6%</b>
Adagio Alphaville	out-12	Barueri - SP	Hotel	275	216	83.238	33.295	40,0%
Rio Stay Residence	nov-12	Rio de Janeiro - RJ	Médio	187	187	94.124	65.887	70,0%
Landscape by Helbor	nov-12	Mogi das Cruzes - SP	Alto	192	186	229.020	183.216	80,0%
Helbor Classic Bosque Maia	dez-12	Guarulhos - SP	Médio Alto	172	145	140.925	112.740	80,0%
Square Offices and Mall	dez-12	Taubaté - SP	Comercial	138	131	42.993	38.694	90,0%
Helbor Dual Patteo Mogilar	dez-12	Mogi das Cruzes - SP	Comercial	306	306	88.897	71.118	80,0%
My Helbor Patteo Mogilar	dez-12	Mogi das Cruzes - SP	Médio	216	216	69.059	55.247	80,0%
Helbor Carpe Diem Bosque Maia	dez-12	Guarulhos - SP	Médio	396	331	188.964	151.171	80,0%
<b>Total 4T12 - 8 Empreendimentos</b>				<b>1.882</b>	<b>1.718</b>	<b>937.220</b>	<b>711.368</b>	<b>75,9%</b>
<b>Total 2012 - 18 Empreendimentos</b>				<b>4.522</b>	<b>4.145</b>	<b>1.834.929</b>	<b>1.394.591</b>	<b>76,0%</b>

\* Líquidos(as) de Permutas.

Como destaque dentre os lançamentos no trimestre, podemos citar o **Adagio Alphaville**, formado por unidades hoteleiras e que será administrado pelo Grupo Accor, com sua marca Adagio City Aparthotel. Situado na Alameda Mamoré, o empreendimento está estrategicamente localizado junto ao polo industrial e comercial de Alphaville, com

fácil acesso à cidade de São Paulo, à Rodovia Castelo Branco e ao Rodoanel. O projeto inclui torre com 275 unidades, com metragens de 28 m<sup>2</sup> a 57 m<sup>2</sup>. O Adagio City Aparthotel possui um novo conceito em hospedagem voltado para estadas prolongadas, com design moderno, apartamentos amplos e equipados e com serviços customizáveis.

O **Rio Stay Residence** também merece destaque como o primeiro residencial com serviços na região de alto crescimento da Barra, no Rio de Janeiro. O empreendimento terá uma torre de 187 unidades, com apartamentos de 67 m<sup>2</sup> cada e duas suítes. O empreendimento possui ampla área de lazer para esportes, além de opções de *pay-per-use*, como serviços de arrumadeira, coleta de serviços de lavanderia, entre outros. O sucesso do empreendimento pode ser medido pela sua velocidade de vendas. Hoje, ele se encontra 100% vendido.

Também foram lançados dois empreendimentos em parceria com a GPA Malls & Properties, braço imobiliário do Grupo pão de Açúcar, na cidade de Guarulhos, o **Helbor Classic Bosque Maia** e o **Helbor Carpe Diem Bosque Maia**. Ambos estão localizados na Av. Padre Noronha, no Jardim Mena, ao lado do Hipermercado Extra, numa das regiões mais valorizadas da cidade, próximo ao Bosque Maia. O primeiro terá 2 torres com apartamentos de 4 dormitórios (sendo 2 suítes), terraço com churrasqueira e metragens de 168 m<sup>2</sup> e 197 m<sup>2</sup>. O segundo terá 3 torres com apartamentos de 3 dormitórios, terraço com churrasqueira e metragens de 94 m<sup>2</sup> e 117 m<sup>2</sup>.

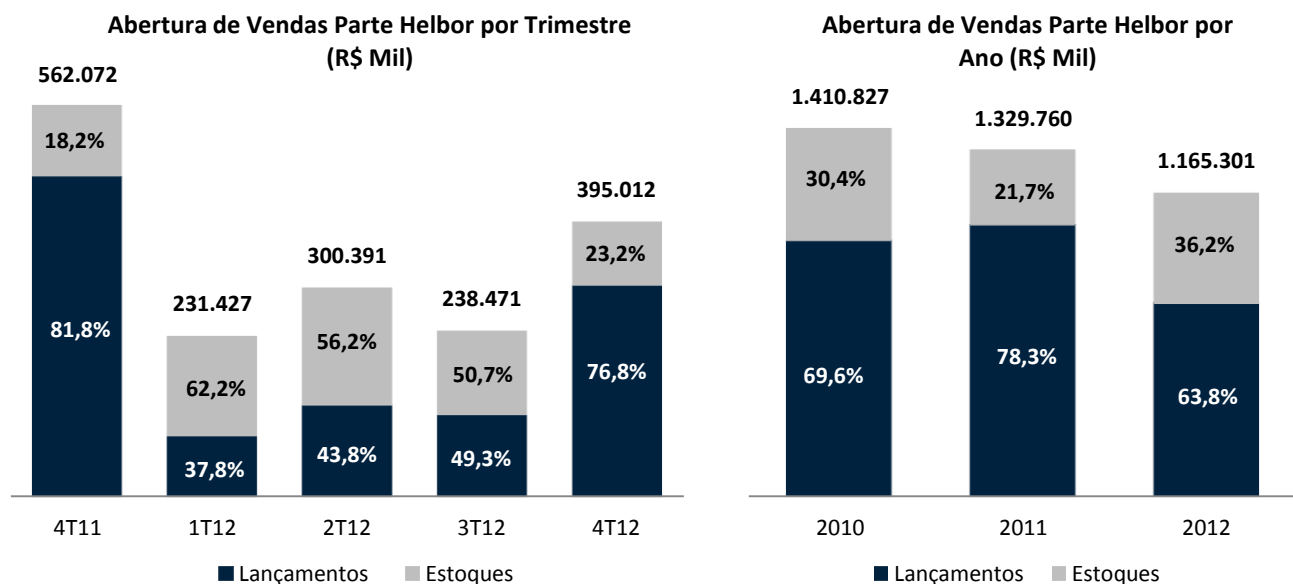
## Vendas Contratadas

As vendas contratadas totais atingiram R\$ 531,3 milhões no 4T12, registrando queda de 26,0% em relação ao 4T11, mas crescimento de 65,2% em relação ao 3T12. A parte Helbor correspondeu a R\$ 395,0 milhões (74,3% das vendas totais), com diminuição de 29,7% quando comparado ao 4T11 e aumento de 65,6% em relação ao 3T12. Do total de vendas parte Helbor do trimestre, 76,8% correspondem a vendas de lançamentos e 23,2% de estoque.

No acumulado do ano, as vendas contratadas totais atingiram R\$ 1.536,4 milhões e a participação Helbor correspondeu a 75,8%, ou R\$ 1.165,3 milhões, 7,7% e 12,4% menor que 2011, respectivamente. Em 2012, 63,8% correspondem a vendas contratadas de lançamentos do próprio ano e 36,2% de estoque dos anos anteriores.

A velocidade de vendas medida pelo indicador VSO atingiu 23,6% no trimestre e 51,7% no ano.

O gráfico a seguir apresenta a evolução das vendas de lançamentos e estoque:



As tabelas a seguir apresentam a abertura das vendas contratadas por cidades e perfil de produto, para o 4T12 e 2012:

4T12				
Segmento	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Nº de Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
Médio	193.589	143.857	406	36,4%
Alto	102.381	82.176	84	20,8%
Médio Alto	94.623	77.852	101	19,7%
Comercial	90.999	68.869	306	17,4%
Hotel	45.526	18.210	143	4,6%
Médio Baixo	4.224	4.048	17	1,0%
<b>Total</b>	<b>531.342</b>	<b>395.012</b>	<b>1.057</b>	<b>100,0%</b>

4T12				
Região	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
Mogi das Cruzes	144.091	116.550	268	29,5%
Guarulhos	126.248	100.363	165	25,4%
Rio de Janeiro	90.040	63.006	185	16,0%
Barueri	45.526	18.210	143	4,6%
São Paulo	28.040	15.892	61	4,0%
Taubaté	20.744	18.786	83	4,8%
São José dos Campos	18.024	17.374	20	4,4%
São Vicente	13.336	12.002	44	3,0%
São Bernardo	7.184	4.310	15	1,1%
Santos	1.727	1.362	3	0,3%
Diadema	1.309	654	3	0,2%
São Gonçalo	674	472	5	0,1%
Bertioga	8	8	0	0,0%
<b>Total Sudeste</b>	<b>496.949</b>	<b>368.991</b>	<b>995</b>	<b>93,4%</b>
Cuiabá	10.738	9.665	19	2,4%
Brasília	6.221	2.635	7	0,7%
Goiânia	2.476	1.734	3	0,4%
<b>Total Centro-Oeste</b>	<b>19.436</b>	<b>14.033</b>	<b>29</b>	<b>3,6%</b>
Joinville	8.037	7.346	15	1,9%
Curitiba	1.828	1.463	3	0,4%
<b>Total Sul</b>	<b>9.866</b>	<b>8.809</b>	<b>18</b>	<b>2,2%</b>
Salvador	4.789	2.908	14	0,7%
Fortaleza	302	272	1	0,1%
<b>Total Nordeste</b>	<b>5.091</b>	<b>3.180</b>	<b>15</b>	<b>0,8%</b>
<b>Total</b>	<b>531.342</b>	<b>395.012</b>	<b>1.057</b>	<b>100,0%</b>

2012				
Segmento	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Nº de Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
Comercial	602.541	468.303	1.950	40,2%
Médio	463.480	330.605	1.034	28,4%
Médio Alto	243.549	204.580	323	17,6%
Alto	168.251	131.771	140	11,3%
Hotel	45.526	18.210	143	1,6%
Médio Baixo	12.097	11.611	50	1,0%
Loteamento	923	220	6	0,0%
<b>Total</b>	<b>1.536.366</b>	<b>1.165.301</b>	<b>3.646</b>	<b>100,0%</b>

2012				
Região	Vendas Contratadas Total (R\$ Mil)	Vendas Contratadas Helbor (R\$ Mil)	Unidades	Part. sobre Total Vendido Parte Helbor
São Paulo	321.966	255.206	867	21,9%
Mogi das Cruzes	257.716	211.655	687	18,2%
Rio de Janeiro	209.870	157.057	400	13,5%
Guarulhos	144.685	109.581	205	9,4%
São Bernardo	91.410	54.846	199	4,7%
São Vicente	57.073	51.366	191	4,4%
São José dos Campos	47.988	40.688	71	3,5%
Barueri	45.526	18.210	143	1,6%
Santos	43.444	34.658	80	3,0%
Taubaté	30.047	27.625	99	2,4%
São Gonçalo	9.551	6.686	53	0,6%
Diadema	5.175	2.588	14	0,2%
Bertioga	2.321	2.321	5	0,2%
Santo André	1.756	1.756	2	0,2%
Nova Lima	1.246	1.169	3	0,1%
Campinas	567	567	2	0,0%
Jundiaí	354	191	1	0,0%
<b>Total Sudeste</b>	<b>1.270.693</b>	<b>976.168</b>	<b>3.022</b>	<b>83,8%</b>
Cuiabá	46.823	42.140	90	3,6%
Goiânia	36.816	25.771	63	2,2%
Brasília	31.342	13.929	40	1,2%
<b>Total Centro-Oeste</b>	<b>114.981</b>	<b>81.840</b>	<b>193</b>	<b>7,0%</b>
Joinville	40.900	36.968	65	3,2%
Curitiba	18.439	14.751	31	1,3%
<b>Total Sul</b>	<b>59.339</b>	<b>51.719</b>	<b>96</b>	<b>4,4%</b>
Salvador	88.646	53.137	326	4,6%
Fortaleza	2.707	2.436	9	0,2%
<b>Total Nordeste</b>	<b>91.353</b>	<b>55.573</b>	<b>335</b>	<b>4,8%</b>
<b>Total</b>	<b>1.536.366</b>	<b>1.165.301</b>	<b>3.646</b>	<b>100,0%</b>

## Estoque

O estoque total a valor de mercado no encerramento do 4T12 somou R\$ 1.656,5 milhões, sendo R\$ 1.274,7 milhões referentes à parte Helbor. Em relação ao 3T12, o estoque total apresentou crescimento de R\$ 421,2 milhões, ou 34,1%, e a parte Helbor aumentou R\$ 310,0 milhões, ou 32,1%.

As tabelas a seguir apresentam a abertura do estoque por cidade e por perfil de produto, no 4T12:

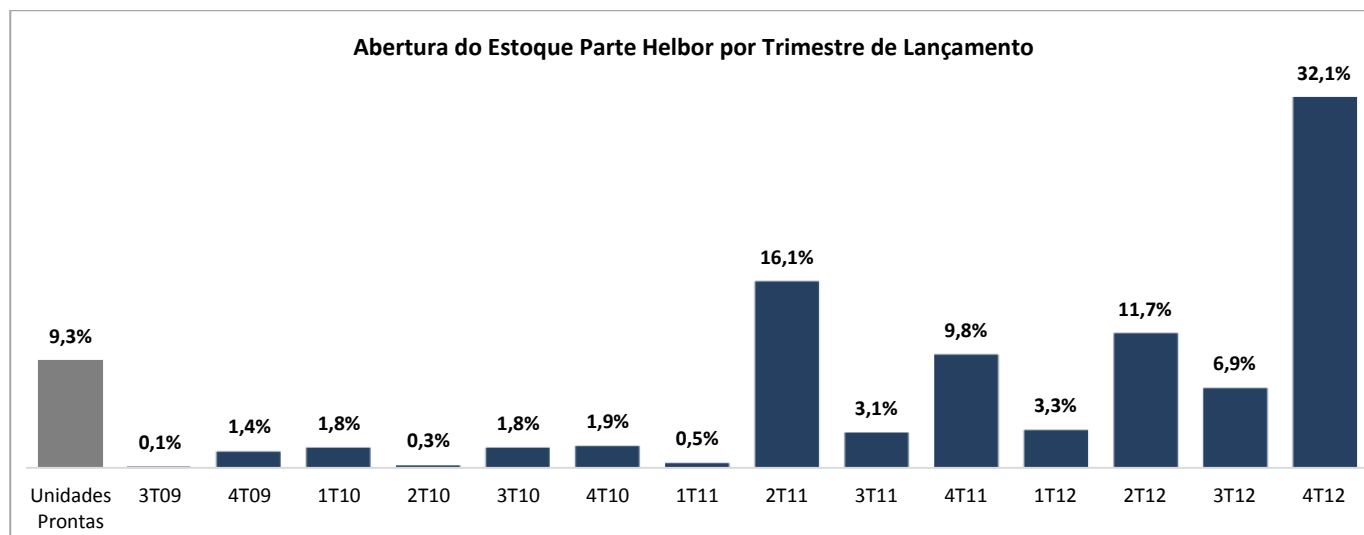
Segmento (R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Médio	644.797	38,9%	495.432	38,9%
Alto	354.543	21,4%	278.373	21,8%
Comercial	346.430	20,9%	268.018	21,0%
Médio Alto	178.511	10,8%	153.918	12,1%
Hotel	109.425	6,6%	57.671	4,5%
Médio Baixo	22.817	1,4%	21.248	1,7%
<b>Total</b>	<b>1.656.522</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.274.660</b>	<b>100,0%</b>

Região (R\$ Mil)	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Mogi das Cruzes	381.900	23,1%	311.076	24,4%
Guarulhos	209.918	12,7%	166.360	13,1%
São José dos Campos	145.925	8,8%	132.039	10,4%
São Vicente	90.483	5,5%	81.435	6,4%
Santos	89.559	5,4%	70.576	5,5%
São Bernardo	89.110	5,4%	53.466	4,2%
São Paulo	77.680	4,7%	49.035	3,8%
Rio de Janeiro	50.032	3,0%	36.985	2,9%
Barueri	39.920	2,4%	15.968	1,3%
Taubaté	35.181	2,1%	32.260	2,5%
São Gonçalo	12.968	0,8%	9.077	0,7%
Jundiaí	10.103	0,6%	5.455	0,4%
Campinas	1.840	0,1%	1.839	0,1%
Diadema	1.088	0,1%	544	0,0%
<b>Sudeste - Total</b>	<b>1.235.705</b>	<b>74,6%</b>	<b>966.115</b>	<b>75,8%</b>
Cuiabá	71.289	4,3%	64.160	5,0%
Brasília	61.585	3,7%	25.202	2,0%
Goiânia	12.397	0,7%	8.678	0,7%
<b>Centro Oeste - Total</b>	<b>145.271</b>	<b>8,8%</b>	<b>98.040</b>	<b>7,7%</b>
Joinville	94.939	5,7%	85.999	6,7%
Curitiba	50.610	3,1%	40.488	3,2%
<b>Sul - Total</b>	<b>145.548</b>	<b>8,8%</b>	<b>126.486</b>	<b>9,9%</b>
Salvador	126.930	7,7%	81.257	6,4%
Fortaleza	3.068	0,2%	2.761	0,2%
<b>Nordeste - Total</b>	<b>129.998</b>	<b>7,8%</b>	<b>84.019</b>	<b>6,6%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>1.656.522</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.274.660</b>	<b>100,0%</b>

A tabela a seguir apresenta o estoque no 4T12, em função do período de lançamento:

Período de Lançamento	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Unidades Prontas	133.906	8,1%	118.033	9,3%
3T09	1.573	0,1%	1.572	0,1%
4T09	21.638	1,3%	18.430	1,4%
1T10	26.830	1,6%	22.627	1,8%
2T10	4.275	0,3%	3.234	0,3%
3T10	30.824	1,9%	22.562	1,8%
4T10	31.881	1,9%	24.373	1,9%
1T11	7.221	0,4%	5.800	0,5%
2T11	252.519	15,2%	205.778	16,1%
3T11	77.871	4,7%	39.297	3,1%
4T11	170.321	10,3%	125.124	9,8%
1T12	46.029	2,8%	41.887	3,3%
2T12	218.906	13,2%	148.780	11,7%
3T12	104.378	6,3%	88.382	6,9%
4T12	528.351	31,9%	408.779	32,1%
<b>Total</b>	<b>1.656.522</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.274.660</b>	<b>100,0%</b>

O gráfico a seguir apresenta a abertura do estoque parte Helbor, em função do período do lançamento:



Cerca de um terço do estoque atual corresponde aos empreendimentos lançados no 4T12.

A tabela a seguir detalha o estoque de unidades prontas, no encerramento do 4T12:

(R\$ Mil)	Cidade	Nº de Unidades	Estoque Total (R\$ mil)	Part. %	Estoque Helbor (R\$ mil)	Part. %
Helbor Magnifiquè	Joinville	37	42.445	31,7%	38.201	32,4%
Helbor Belvedere Jd. das Colinas	São José dos Campos	12	13.205	9,9%	13.203	11,2%
Parque das Águas Empresarial	São Gonçalo	67	12.968	9,7%	9.077	7,7%
Ekobé Espaço e Vida	Taubaté	20	11.933	8,9%	11.336	9,6%
Helbor Home Clube Itapety	Mogi das Cruzes	14	9.065	6,8%	9.064	7,7%
Cap Ferrat	Santos	6	8.564	6,4%	7.707	6,5%
Helbor Reserva do Itapety	Mogi das Cruzes	12	6.893	5,1%	6.892	5,8%
Condominium Parque Club	Guarulhos	8	5.248	3,9%	2.624	2,2%
L'Art Vila Rica	Santos	2	4.279	3,2%	3.423	2,9%
Helbor Trend Joinville	Joinville	8	4.086	3,1%	3.882	3,3%
Alpha Park	Salvador	7	3.450	2,6%	2.243	1,9%
Helbor Tresór Moema	São Paulo	1	2.468	1,8%	2.468	2,1%
Bossa Nova Lifestyle	Goiânia	3	1.946	1,5%	1.362	1,2%
Helbor Offices Norte Sul	Campinas	5	1.840	1,4%	1.839	1,6%
Helbor Spazio Vitta	São Paulo	4	1.829	1,4%	1.829	1,5%
Vision Du Parc	Goiânia	1	1.009	0,8%	706	0,6%
Helbor Espaço e Vida Pacaembú	São Paulo	1	715	0,5%	715	0,6%
Helbor Tower	Mogi das Cruzes	5	587	0,4%	264	0,2%
Home Flex Gonzaga	Santos	1	555	0,4%	474	0,4%
Helbor Bella Vita 2	São Paulo	1	327	0,2%	245	0,2%
Helbor Bela Vista	Mogi das Cruzes	1	245	0,2%	245	0,2%
Helbor Loft Evolution	São Paulo	1	150	0,1%	150	0,1%
Green Lifestyle	Goiânia	3	62	0,0%	43	0,0%
Il Terrazzo Company	São Paulo	2	40	0,0%	40	0,0%
<b>Total - Unidades Prontas</b>		<b>222</b>	<b>133.906</b>	<b>100,0%</b>	<b>118.033</b>	<b>100,0%</b>

O estoque de unidades concluídas corresponde a 9,3% do estoque parte Helbor do 4T12 (8,1% do estoque total), sendo que o empreendimento Helbor Magnifiquè (residencial localizado na cidade de Joinville) responde por 31,7% do estoque total de unidades prontas.

## Resultados a Apropriar

O resultado a apropriar totalizou R\$ 685,7 milhões no final do 4T12, um aumento de 8,3% quando comparado ao trimestre anterior. A margem a apropriar atingiu 36,9%, apresentando um crescimento de 40 pontos base comparando-se ao 3T12. A tabela a seguir apresenta a evolução do resultado a apropriar e sua abertura.

(R\$ Mil)	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12
Receita Bruta a Apropriar	1.928.175	1.951.722	-1,2%	1.801.587	7,0%
Impostos sobre Vendas	(70.378)	(71.238)	-1,2%	(65.758)	7,0%
<b>Receita Líquida a Apropriar</b>	<b>1.857.797</b>	<b>1.880.484</b>	<b>-1,2%</b>	<b>1.735.829</b>	<b>7,0%</b>
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar <sup>1</sup>	(1.172.070)	(1.149.552)	2,0%	(1.102.706)	6,3%
<b>Resultado a Apropriar<sup>2</sup></b>	<b>685.727</b>	<b>730.932</b>	<b>-6,2%</b>	<b>633.123</b>	<b>8,3%</b>
<b>Margem a Apropriar (%)</b>	<b>36,9%</b>	<b>38,9%</b>	<b>-200 bps</b>	<b>36,5%</b>	<b>40 bps</b>
Despesas Comerciais a Apropriar	(62.334)	(55.426)	12,5%	(57.188)	9,0%

1 - Incluso no custo os encargos financeiros referentes aos juros das debêntures.

2 - Não considerado neste lucro: vendas canceladas, ajuste a valor presente e despesas comerciais.

## Banco de Terrenos

No período encerrado em 31 dezembro de 2012, o banco de terrenos somava 1.187,4 mil m<sup>2</sup>, com 64 projetos, totalizando um VGV Total potencial de R\$ 6,7 bilhões (R\$ 8,4 bilhões incluindo a Alden). A parte Helbor corresponde a R\$ 5,1 bilhões (R\$ 5,9 bilhões incluindo a Alden), ou 75,8% do total (70,4% incluindo a Alden).

Vale destacar o fato que estes valores para o banco de terrenos, em VGV (valor geral de vendas), correspondem indicadores de potencial geração de receitas. Não se trata do estoque contábil de terrenos para futura incorporação.

Os contratos com proprietários estão focados preferencialmente em permutas, sendo que o nível de permutas atingiu 71,37% do estoque de terrenos.

As tabelas a seguir apresentam a abertura do banco de terrenos por cidade e por segmento, nos quais a Helbor participará como incorporadora, no encerramento do 4T12.

Cidade / Região	Área Útil Total (m <sup>2</sup> )	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Part. VGV Total	Nº de Projetos	Nº Total de Unidades
São Paulo	347.683	2.598.520	2.046.767	38,9%	26	4.978
Mogi das Cruzes	253.873	1.066.446	892.459	16,0%	8	1.822
São Bernardo do Campo	115.464	522.651	434.649	7,8%	3	1.326
São José dos Campos	103.770	521.373	365.833	7,8%	5	1.144
Campinas	105.053	472.234	285.644	7,1%	5	875
Osasco	39.421	316.493	233.599	4,7%	3	834
Guarulhos	29.640	112.632	93.485	1,7%	1	416
Belo Horizonte	7.542	79.190	44.804	1,2%	1	198
Santos	8.833	57.412	22.580	0,9%	1	40
Santo André	8.886	53.316	53.316	0,8%	1	42
<b>Total Sudeste</b>	<b>1.020.165</b>	<b>5.800.267</b>	<b>4.473.134</b>	<b>86,8%</b>	<b>54</b>	<b>11.675</b>
Campo Grande	80.876	326.971	163.486	4,9%	2	560
Brasília	15.838	134.623	74.043	2,0%	1	188
<b>Total Centro Oeste</b>	<b>96.714</b>	<b>461.594</b>	<b>237.528</b>	<b>6,9%</b>	<b>3</b>	<b>748</b>
Curitiba	36.518	211.228	163.619	3,2%	4	463
Joinville	10.477	49.243	48.900	0,7%	1	132
<b>Total Sul</b>	<b>46.995</b>	<b>260.471</b>	<b>212.519</b>	<b>3,9%</b>	<b>5</b>	<b>595</b>
Fortaleza	23.540	158.521	142.928	2,4%	2	362
<b>Total Nordeste</b>	<b>23.540</b>	<b>158.521</b>	<b>142.928</b>	<b>2,4%</b>	<b>2</b>	<b>362</b>
<b>Total de Banco de Terrenos</b>	<b>1.187.414</b>	<b>6.680.853</b>	<b>5.066.109</b>	<b>100,0%</b>	<b>64</b>	<b>13.380</b>

\* Líquido de Permutas

Segmento	Área Útil Total (m <sup>2</sup> )	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Part. VGV Total	Nº de Projetos	Nº Total de Unidades
Médio	509.330	2.504.382	2.032.649	37,5%	27	5.898
Médio-Alto	384.585	2.242.060	1.616.905	33,6%	13	3.204
Comercial	138.386	1.149.749	749.053	17,2%	12	3.134
Alto	133.945	676.077	558.917	10,1%	9	487
Hotel	6.048	82.881	82.881	1,2%	2	369
Médio-Baixo	15.120	25.704	25.704	0,4%	1	288
<b>Total</b>	<b>1.187.414</b>	<b>6.680.853</b>	<b>5.066.109</b>	<b>100,0%</b>	<b>64</b>	<b>13.380</b>

\* Líquido de Permutas

FGTS	Área Útil Total (m²)	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Part. VGV Total
FGTS (Unidades de até R\$ 500 mil)	313.865	1.573.998	1.394.079	28,9%
Fora do FGTS	729.115	3.874.225	2.840.096	71,1%
<b>Total</b>	<b>1.042.980</b>	<b>5.448.223</b>	<b>4.234.175</b>	<b>100,0%</b>
Comercial e Hotel	144.434	1.232.630	831.934	18,5%
<b>Total Geral</b>	<b>1.187.414</b>	<b>6.680.853</b>	<b>5.066.109</b>	<b>100,0%</b>

\* Líquido de Permutas

Neste trimestre não foram adicionados terrenos para empreendimentos dentro da Alden. Desta forma, o VGV parte Helbor referente à Alden permaneceu em R\$ 814,7 milhões.

ALDEN	Área Útil Total (m²)	VGV Total (R\$ mil)	VGV Helbor* (R\$ mil)	Nº de Projetos	Nº Total de Unidades
São Paulo - Residencial	23.538	145.936	61.166	1	272
São Paulo - Comercial	15.979	119.843	51.338	1	384
Mogi das Cruzes (Fazenda Rodeio)	-	1.404.320	702.160	-	-
<b>Total de Banco de Terrenos Alden</b>	<b>-</b>	<b>1.670.098</b>	<b>814.664</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* Líquido de Permutas

## Entregas

Foram entregues 3 empreendimentos no 4T12, totalizando 401 unidades e um VGV Parte Helbor, na época do lançamento, de R\$ 145,8 milhões. Desta forma, a Companhia encerrou o ano de 2012 com a entrega de 16 empreendimentos, que correspondem a 2.752 unidades e um VGV Parte Helbor de R\$ 753,3 milhões, conforme tabela a seguir:

Empreendimentos Entregues	Data da Entrega	Localização	Segmento	Unidades	Unidades Líquidas*	VGV Total* (R\$ Mil)	VGV Helbor* (R\$ Mil)	Part. Helbor
Helbor Encanto Bela Vista	fev-12	Santo André - SP	Alto	38	38	26.392	26.392	100,0%
Helbor Offices Vila Rica	fev-12	Santos - SP	Comercial	661	507	114.837	91.869	80,0%
Ekobé Espaço e Vida	fev-12	Taubaté - SP	Médio Alto	128	128	55.967	44.774	80,0%
Bossa Nova Lifestyle	fev-12	Goiânia - GO	Médio Alto	116	92	39.704	27.793	70,0%
L'art Vila Rica	mar-12	Santos - SP	Alto	22	22	30.064	24.051	80,0%
Helbor Home Flex Cambuí	mar-12	Campinas - SP	Médio Alto	84	84	17.562	17.562	100,0%
Parque das Águas Empresarial	mar-12	São Gonçalo - RJ	Comercial	336	336	39.596	27.717	70,0%
<b>Total 1T12</b>				<b>1385</b>	<b>1.207</b>	<b>324.122</b>	<b>260.158</b>	<b>80,3%</b>
Helbor Magnifique	mai-12	Joinville - SC	Médio Alto	102	98	84.111	75.700	90,0%
Chateau Bougainville Lifestyle	mai-12	Goiânia - GO	Médio Alto	50	45	38.825	27.178	70,0%
<b>Total 2T12</b>				<b>152</b>	<b>143</b>	<b>122.936</b>	<b>102.878</b>	<b>83,7%</b>
Helbor Bella Vita 1	ago-12	São Paulo - SP	Médio	168	137	27.746	27.746	100,0%
Helbor Offices Norte Sul	ago-12	Campinas - SP	Comercial	238	232	46.275	46.275	100,0%
Helbor Belvedere Jardim das Colinas	set-12	São José dos Campos - SP	Médio Alto	216	202	137.831	137.831	100,0%
Helbor Bella Vita 2	set-12	São Paulo - SP	Médio	192	157	32.627	32.627	100,0%
<b>Total 3T12</b>				<b>814</b>	<b>728</b>	<b>244.479</b>	<b>244.479</b>	<b>100,0%</b>
Helbor The Stage	out-12	São Paulo - SP	Alto	21	13	40.553	24.332	60,0%
Helbor Spazio Vita	out-12	São Paulo - SP	Médio	278	278	89.249	89.249	100,0%
Helbor Trend Joinville	dez-12	Joinville - SC	Médio	102	102	35.830	32.247	90,0%
<b>Total 4T12</b>				<b>401</b>	<b>393</b>	<b>165.632</b>	<b>145.828</b>	<b>88,0%</b>
<b>Total 2012</b>				<b>2.752</b>	<b>2.471</b>	<b>857.169</b>	<b>753.343</b>	<b>87,9%</b>

\* VGV de Lançamento Líquido de Permutas

Todos os empreendimentos entregues foram concluídos dentro do prazo contratual e com as obras plenamente dentro do orçamento contratado, o que reforça o rígido controle na execução das obras junto aos parceiros construtores. Além disso, do total de unidades entregues no trimestre, 98% já estavam vendidas, reforçando a estratégia de minimizar os estoques de unidades prontas. Estas duas estratégias são importantes para reforçar o fluxo de caixa da companhia e garantir a rentabilidade dos projetos.

## Receita Operacional

A tabela a seguir apresenta a composição da receita operacional no período:

(R\$ Mil)	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12	2012	2011	Var. 2012 x 2011
Venda de imóveis	394.541	375.946	4,9%	407.588	-3,2%	1.520.070	1.276.627	19,1%
Taxa de administração	204	679	-70,0%	317	-35,6%	1.598	1.603	-0,3%
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>394.745</b>	<b>376.625</b>	<b>4,8%</b>	<b>407.905</b>	<b>-3,2%</b>	<b>1.521.668</b>	<b>1.278.230</b>	<b>19,0%</b>
(-) Ajuste a valor presente	2.775	(10.338)	N.M.	12.573	-77,9%	15.432	(20.517)	N.M.
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(19.056)	(10.958)	73,9%	(15.210)	25,3%	(55.099)	(38.240)	44,1%
(-) Impostos sobre vendas	(11.842)	(11.629)	1,8%	(13.566)	-12,7%	(49.690)	(40.945)	21,4%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>366.622</b>	<b>343.700</b>	<b>6,7%</b>	<b>391.702</b>	<b>-6,4%</b>	<b>1.432.311</b>	<b>1.178.528</b>	<b>21,5%</b>
Cancelamentos e descontos concedidos / Receita Bruta (%)	4,8%	2,9%	190 bps	3,7%	110 bps	3,6%	3,0%	60 bps
Impostos sobre vendas / Receita Bruta (%)	3,0%	3,1%	-10 bps	3,3%	-30 bps	3,3%	3,2%	10 bps

### RECEITA OPERACIONAL BRUTA

A receita operacional bruta cresceu 4,8% no trimestre, passando de R\$ 376,6 milhões no 4T11, para R\$ 394,7 milhões no 4T12. A receita reconhecida no trimestre é reflexo do custo incorrido (incluindo o custo do terreno) das unidades vendidas e das receitas de vendas de unidades concluídas. A receita neste trimestre sofreu um impacto positivo do avanço de algumas obras importantes lançadas nos últimos anos, o que compensou a queda no volume de lançamentos. No acumulado do ano, a receita operacional bruta apresentou crescimento de 19,0%, atingido R\$ 1.521,7 milhões em 2012.

O aumento no volume de cancelamentos e descontos concedidos no 4T12 foi impactado principalmente pelo cancelamento de 06 unidades de empreendimento de alto padrão em São José dos Campos entregue no 4T12 cujo valor unitário médio das unidades é de R\$ 1 milhão. Ressaltamos ainda que este empreendimento possui 216 unidades e o volume de cancelamentos representa menos de 3% do total de unidades do empreendimento.

### RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida cresceu 6,7% no 4T12, passando de R\$ 343,7 milhões no 4T11, para R\$ 366,6 milhões no 4T12. O crescimento da receita operacional líquida no trimestre acompanhou a evolução da receita operacional bruta e foi positivamente impactada pelo ajuste a valor presente. No ano, a receita operacional líquida totalizou R\$ 1.432,3 milhões, um crescimento de 21,5% em relação ao resultado obtido em 2011, de R\$ 1.178,5 milhões.

## Lucro Bruto

O lucro bruto totalizou R\$ 116,6 milhões no 4T12, registrando um crescimento de 17,9% em relação ao 4T11. A margem bruta atingiu 31,8% no trimestre (margem bruta ajustada de 36,5%). Em 2012, o lucro bruto somou R\$ 471,0 milhões, um crescimento de 31,9% em relação a 2011. A margem bruta atingiu 32,9% (margem bruta ajustada de 37,6%), crescendo 260 pontos base em relação ao mesmo período.

A tabela a seguir apresenta a reconciliação do lucro bruto, margem bruta e margem bruta ajustada:

(R\$ Mil)	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12	2012	2011	Var. 2012 x 2011
Receita Operacional Líquida	366.622	343.700	6,7%	391.702	-6,4%	1.432.311	1.178.528	21,5%
Custos Operacionais	(250.068)	(244.869)	2,1%	(255.530)	-2,1%	(961.285)	(821.528)	17,0%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>116.554</b>	<b>98.831</b>	<b>17,9%</b>	<b>136.172</b>	<b>-14,4%</b>	<b>471.026</b>	<b>357.000</b>	<b>31,9%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>31,8%</b>	<b>28,8%</b>	<b>300 bps</b>	<b>34,8%</b>	<b>-300 bps</b>	<b>32,9%</b>	<b>30,3%</b>	<b>260 bps</b>
Receita Operacional Líquida	366.622	343.700	6,7%	391.702	-6,4%	1.432.311	1.178.528	21,5%
(-) Ajuste a valor presente	2.775	(10.338)	N.M.	12.573	-77,9%	15.432	(20.517)	N.M.
Receita Operacional Líquida Ajustada	363.847	354.038	2,8%	379.129	-4,0%	1.416.879	1.199.045	18,2%
Custos Operacionais	(250.068)	(244.869)	2,1%	(255.530)	-2,1%	(961.285)	(821.528)	17,0%
(-) Encargos Financeiros	(19.199)	(21.322)	-10,0%	(19.587)	-2,0%	(77.615)	(69.941)	11,0%
Custos Operacionais Ajustados	(230.869)	(223.547)	3,3%	(235.943)	-2,2%	(883.670)	(751.587)	17,6%
<b>Lucro Bruto Ajustado</b>	<b>132.978</b>	<b>130.491</b>	<b>1,9%</b>	<b>143.186</b>	<b>-7,1%</b>	<b>533.209</b>	<b>447.458</b>	<b>19,2%</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>36,5%</b>	<b>36,9%</b>	<b>-40 bps</b>	<b>37,8%</b>	<b>-130 bps</b>	<b>37,6%</b>	<b>37,3%</b>	<b>30 bps</b>

## CUSTOS COM VENDAS DE IMÓVEIS

Os custos operacionais aumentaram 3,3%, passando de R\$ 223,6 milhões no 4T11, para R\$ 230,9 milhões no 4T12. O crescimento do custo com venda de imóveis está diretamente relacionado à evolução das obras dos empreendimentos em construção e à apropriação de juros de financiamento de obras e das debêntures. O crescimento proporcionalmente menor dos custos com vendas de imóveis em relação à evolução da receita líquida contribuiu para o avanço da margem bruta, em virtude do avanço de empreendimentos lançados nos últimos anos, com margens maiores.

## Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 18,0 milhões no 4T12, um crescimento de 7,8% em relação ao 3T12. No acumulado do ano de 2012, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 64,3 milhões, um crescimento de 42,2% em relação a 2011. Este crescimento das despesas em 2012 foi resultado da ampliação do quadro de colaboradores em determinadas áreas da Companhia, como Engenharia e *BackOffice*.

(R\$ Mil)	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12	2012	2011	Var. 2012 x 2011
Pessoal	(5.134)	(4.718)	8,8%	(5.369)	-4,4%	(19.902)	(15.757)	26,3%
Serviços Profissionais	(4.119)	(3.158)	30,4%	(5.136)	-19,8%	(15.293)	(9.839)	55,4%
Ocupação	(1.778)	(1.341)	32,6%	(1.565)	13,6%	(6.499)	(4.129)	57,4%
Honorários da Diretoria e do Conselho de Administração	(1.524)	(1.366)	11,6%	(1.424)	7,0%	(5.612)	(4.776)	17,5%
Programa de Opções de Compra de Ações	(995)	(1.310)	-24,0%	(1.236)	-19,5%	(4.802)	(2.636)	82,2%
Despesas Legais	(1.154)	(243)	374,9%	(342)	237,4%	(3.131)	(2.978)	5,1%
Despesas com Depreciação e Amortização	(314)	(241)	30,3%	(304)	3,3%	(1.183)	(890)	32,9%
Materiais Gerais	(1.125)	(692)	62,6%	(701)	60,5%	(3.106)	(1.857)	67,3%
Outras Despesas Administrativas	(1.874)	(656)	185,7%	(633)	196,1%	(4.760)	(2.334)	103,9%
<b>Total das Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(18.017)</b>	<b>(13.725)</b>	<b>31,3%</b>	<b>(16.710)</b>	<b>7,8%</b>	<b>(64.288)</b>	<b>(45.196)</b>	<b>42,2%</b>
Receita Operacional Líquida	366.622	343.700	6,7%	391.702	-6,4%	1.432.311	1.178.528	21,5%
<b>DG&amp;A / Receita Líquida</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,0%</b>	<b>90 bps</b>	<b>4,3%</b>	<b>60 bps</b>	<b>4,5%</b>	<b>3,8%</b>	<b>70 bps</b>

## Despesas Comerciais

Em 2012, as despesas comerciais aumentaram 16,9%, somando R\$ 82,5 milhões no período, contra R\$ 70,6 milhões em 2011. Estes valores corresponderam a 5,8% e 6,0% da receita líquida, respectivamente. No trimestre, as despesas comerciais mantiveram-se praticamente estáveis em relação ao 4T11.

O quadro a seguir detalha a abertura das despesas comerciais:

(R\$ Mil)	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12	2012	2011	Var. 2012 x 2011
Publicidade e Propaganda	(9.608)	(10.128)	-5,1%	(6.593)	45,7%	(29.546)	(25.775)	14,6%
Comissões de Venda	(6.799)	(6.487)	4,8%	(10.050)	-32,3%	(33.988)	(25.700)	32,2%
Estandes de Venda	(3.107)	(2.651)	17,2%	(3.544)	-12,3%	(12.907)	(12.721)	1,5%
Decoração de Apartamento Modelo	(946)	(1.500)	-36,9%	(1.443)	-34,4%	(5.115)	(5.953)	-14,1%
Taxa de Administração	(129)	(141)	-8,5%	(120)	7,5%	(984)	(738)	33,3%
Provisão para perda de créditos	-	296	N.M.	-	-	-	296	-100,0%
<b>Total Despesas Comerciais</b>	<b>(20.589)</b>	<b>(20.611)</b>	<b>-0,1%</b>	<b>(21.750)</b>	<b>-5,3%</b>	<b>(82.540)</b>	<b>(70.591)</b>	<b>16,9%</b>
Receita Operacional Líquida	366.622	343.700	6,7%	391.702	-6,4%	1.432.311	1.178.528	21,5%
<b>Despesas Comerciais / Receita Líquida</b>	<b>5,6%</b>	<b>6,0%</b>	<b>-40 bps</b>	<b>5,6%</b>	<b>0 bps</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,0%</b>	<b>-20 bps</b>

## Resultado Financeiro

As receitas financeiras somaram R\$ 16,4 milhões no 4T12, um crescimento de 21,7% em comparação ao 4T11 e estável em comparação ao 3T12. As receitas financeiras no 4T12 foram impactadas positivamente pelo aumento de outras receitas financeiras, que correspondem às multas e juros recebidos de clientes por atraso no pagamento.

Já as despesas financeiras totalizaram R\$ 8,9 milhões no trimestre, um crescimento de 125,8% em relação ao 4T11 e 20,1% em relação ao 3T12. Este crescimento ocorreu pelo aumento dos juros pagos ou incorridos, consequência do aumento do endividamento, e pelo aumento das outras despesas financeiras, que inclui descontos concedidos aos clientes e IOF em operações de empréstimos.

Como consequência, o resultado financeiro no 4T12 totalizou R\$ 7,5 milhões, uma redução 21,2% em relação ao 4T11.

No acumulado do ano, as receitas financeiras cresceram 27,8%, somando R\$ 67,7 milhões. As despesas financeiras, por sua vez, cresceram 120,2% (acompanhando o crescimento no 4T12 em comparação ao 4T11), o que corresponde a um resultado financeiro de R\$ 33,3 milhões, 10,9% menor que o resultado de 2011.

O quadro abaixo detalha a abertura receitas e despesas financeiras:

(R\$ Mil)	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12	2012	2011	Var. 2012 x 2011
Receitas de Aplicações Financeiras	2.065	3.513	-41,2%	2.254	-8,4%	11.871	21.159	-43,9%
Varição Monetária Ativa	3.652	4.144	-11,9%	8.383	-56,4%	22.516	12.447	80,9%
Outras Receitas Financeiras	10.642	5.785	84,0%	5.746	85,2%	33.345	19.380	72,1%
<b>Total de Receitas Financeiras</b>	<b>16.359</b>	<b>13.442</b>	<b>21,7%</b>	<b>16.383</b>	<b>-0,1%</b>	<b>67.732</b>	<b>52.986</b>	<b>27,8%</b>
Juros Pagos ou Incorridos	(2.645)	(706)	274,6%	(2.788)	-5,1%	(10.948)	(2.632)	316,0%
Varição Monetária Passiva	(576)	(671)	-14,2%	(862)	-33,2%	(4.399)	(3.665)	20,0%
Comissões e despesas bancárias	(1.082)	(274)	294,9%	(47)	2202,1%	(1.643)	(927)	77,2%
Outras Despesas Financeiras	(4.552)	(2.271)	100,4%	(3.679)	23,7%	(17.463)	(8.424)	107,3%
<b>Total de Despesas Financeiras</b>	<b>(8.855)</b>	<b>(3.922)</b>	<b>125,8%</b>	<b>(7.376)</b>	<b>20,1%</b>	<b>(34.453)</b>	<b>(15.648)</b>	<b>120,2%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>7.504</b>	<b>9.520</b>	<b>-21,2%</b>	<b>9.007</b>	<b>-16,7%</b>	<b>33.279</b>	<b>37.338</b>	<b>-10,9%</b>

## EBITDA

O EBITDA, no 4T12, atingiu R\$ 84,7 milhões, apresentando um aumento de 7,5% quando comparado ao 4T11. O crescimento do EBITDA no trimestre refletiu o bom desempenho do lucro bruto, mas foi impactado pelo crescimento das despesas gerais e administrativas e financeiras. A margem EBITDA, por sua vez, foi de 23,1%, um crescimento de 20 pontos base em relação ao 4T11. A margem EBITDA ajustada pelos encargos financeiros no custo e ajuste a valor presente atingiu 27,8%.

Em 2012, o EBITDA apresentou crescimento de 29,3%, alcançando R\$ 331,5 milhões, um crescimento proporcional à evolução do lucro bruto. Como, contudo, a receita líquida aumentou em um ritmo menor no mesmo período, a margem EBITDA aumentou 130 pontos base, atingindo 23,1%. A margem EBITDA ajustada em 2012 foi de 27,8%.

A tabela a seguir detalha a reconciliação do EBITDA e do EBITDA ajustado, bem como as respectivas margens:

(R\$ Mil)	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12	2012	2011	Var. 2012 x 2011
<b>Lucro Antes IR e CS</b>	<b>89.422</b>	<b>73.446</b>	<b>21,8%</b>	<b>104.758</b>	<b>-14,6%</b>	<b>351.116</b>	<b>274.021</b>	<b>28,1%</b>
(-) Receitas Financeiras	16.359	13.442	21,7%	16.383	-0,1%	67.732	52.986	27,8%
(+) Despesas Financeiras	8.855	3.922	125,8%	7.376	20,1%	34.453	15.648	120,2%
(+) Depreciação e Amortização	2.809	14.868	-81,1%	3.800	-26,1%	13.655	19.771	-30,9%
<b>EBITDA</b>	<b>84.727</b>	<b>78.794</b>	<b>7,5%</b>	<b>99.551</b>	<b>-14,9%</b>	<b>331.492</b>	<b>256.454</b>	<b>29,3%</b>
Receita Operacional Líquida	366.622	343.700	6,7%	391.702	-6,4%	1.432.311	1.178.528	21,5%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>23,1%</b>	<b>22,9%</b>	<b>20 bps</b>	<b>25,4%</b>	<b>-230 bps</b>	<b>23,1%</b>	<b>21,8%</b>	<b>130 bps</b>
<b>EBITDA</b>	<b>84.727</b>	<b>78.794</b>	<b>7,5%</b>	<b>99.551</b>	<b>-14,9%</b>	<b>331.492</b>	<b>256.454</b>	<b>29,3%</b>
(+) Ajuste a Valor Presente	(2.775)	10.338	N.M.	(12.573)	-77,9%	(15.432)	20.517	N.M.
(+) Encargos Financeiros no Custo	19.199	21.322	-10,0%	19.587	-2,0%	77.615	69.941	11,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>101.151</b>	<b>110.454</b>	<b>-8,4%</b>	<b>106.565</b>	<b>-5,1%</b>	<b>393.675</b>	<b>346.912</b>	<b>13,5%</b>
Receita Operacional Líquida Ajustada	363.847	354.038	2,8%	379.129	-4,0%	1.416.879	1.199.045	18,2%
<b>Margem EBITDA Ajustada</b>	<b>27,8%</b>	<b>31,2%</b>	<b>-340 bps</b>	<b>28,1%</b>	<b>-30 bps</b>	<b>27,8%</b>	<b>28,9%</b>	<b>-110 bps</b>

## Lucro Líquido

No 4T12, o lucro líquido aumentou 20,8%, passando de R\$ 56,3 milhões no 4T11 para 67,9 milhões no 4T12, com margem líquida de 18,5% (margem líquida ajustada de 17,9%), um aumento de 210 pontos base em relação ao 4T11 e diminuição de 230 pontos base em relação ao 3T12. Em 2012, o lucro líquido cresceu 27,5% em relação a 2011, e a margem líquida atingiu 19,0% (margem líquida ajustada de 18,1%).

O lucro por ação foi de R\$ 0,3479 no trimestre e de R\$ 1,3934 no ano. O ROE de 2012 (lucro líquido acumulado em 12 meses/PL médio de 12 meses) foi de 28,9%, aumento de 130 pontos base em relação a 2011.

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da margem líquida e da margem líquida ajustada:

(R\$ Mil)	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12	2012	2011	Var. 2012 x 2011
Receita Operacional Líquida	366.622	343.700	6,7%	391.702	-6,4%	1.432.311	1.178.528	21,5%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>67.940</b>	<b>56.262</b>	<b>20,8%</b>	<b>81.631</b>	<b>-16,8%</b>	<b>272.116</b>	<b>213.345</b>	<b>27,5%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>18,5%</b>	<b>16,4%</b>	<b>210 bps</b>	<b>20,8%</b>	<b>-230 bps</b>	<b>19,0%</b>	<b>18,1%</b>	<b>90 bps</b>
Receita Operacional Líquida Ajustada	363.847	354.038	2,8%	379.129	-4,0%	1.416.879	1.199.045	18,2%
Lucro Líquido	67.940	56.262	20,8%	81.631	-16,8%	272.116	213.345	27,5%
(-) Ajuste a valor presente	2.775	(10.338)	N.M.	12.573	-77,9%	15.432	(20.517)	N.M.
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>65.165</b>	<b>66.600</b>	<b>-2,2%</b>	<b>69.058</b>	<b>-5,6%</b>	<b>256.684</b>	<b>233.862</b>	<b>9,8%</b>
<b>Margem Líquida Ajustada</b>	<b>17,9%</b>	<b>18,8%</b>	<b>-90 bps</b>	<b>18,2%</b>	<b>-30 bps</b>	<b>18,1%</b>	<b>19,5%</b>	<b>-140 bps</b>
Lucro por Ação <sup>1</sup>	0,3479	0,2881	20,8%	0,4180	-16,8%	1,3934	1,0924	27,5%
<b>ROE Últimos 12 Meses<sup>2</sup></b>	<b>28,9%</b>	<b>27,6%</b>	<b>130 bps</b>	<b>27,2%</b>	<b>170 bps</b>	<b>28,9%</b>	<b>27,6%</b>	<b>130 bps</b>

1 – Lucro por ação histórico ajustado em função do desdobramento de ações a partir de 24 de abril de 2012.

2 – Lucro líquido dos últimos 12 meses sobre patrimônio líquido médio do período

## Recebíveis

O total de recebíveis, líquidos de AVP e PDD, atingiu R\$ 1.647,6 milhões no 4T12, sendo R\$ 1.369,8 milhões referentes às unidades em construção e R\$ 277,8 milhões de unidades concluídas. A evolução dos recebíveis de unidades concluídas está compatível com os empreendimentos entregues no período.

As tabelas a seguir apresentam a abertura dos recebíveis, incluindo o saldo do ajuste a valor presente e outros créditos do 4T12, 4T11 e 3T12:

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	4T12	4T11	Var 4T12 x 4T11
Títulos a Receber *	247.995	204.368	21,3%	1.391.916	1.163.503	19,6%	1.639.911	1.367.871	19,9%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(38.900)	(54.334)	-28,4%	(38.900)	(54.334)	-28,4%
Outros Créditos	29.766	6.374	367,0%	16.813	23.222	-27,6%	46.579	29.596	57,4%
<b>Total</b>	<b>277.761</b>	<b>210.742</b>	<b>31,8%</b>	<b>1.369.829</b>	<b>1.132.391</b>	<b>21,0%</b>	<b>1.647.590</b>	<b>1.343.133</b>	<b>22,7%</b>

\* Líquidos de PDD

(R\$ Mil)	Obras Concluídas			Em Construção			Total de Recebíveis no Balanço		
	4T12	3T12	Var. 4T12 x 3T12	4T12	3T12	Var. 4T12 x 3T12	4T12	3T12	Var. 4T12 x 3T12
Títulos a Receber *	247.995	185.056	34,0%	1.391.916	1.448.211	-3,9%	1.639.911	1.633.267	0,4%
Ajuste a Valor Presente	-	-	-	(38.900)	(41.675)	-6,7%	(38.900)	(41.675)	-6,7%
Outros Créditos	29.766	26.948	10,5%	16.813	26.978	-37,7%	46.579	53.926	-13,6%
<b>Total</b>	<b>277.761</b>	<b>212.004</b>	<b>31,0%</b>	<b>1.369.829</b>	<b>1.433.514</b>	<b>-4,4%</b>	<b>1.647.590</b>	<b>1.645.518</b>	<b>0,1%</b>

\* Líquidos de PDD

## Caixa e Endividamento

O saldo de disponibilidades totalizou R\$ 376,4 milhões no encerramento do 4T12, o que representa um crescimento de 78,4% em relação ao saldo existente no final do 4T11, e de 75,4% em relação ao 3T12. É importante ressaltar que a Helbor não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa. Este aumento no caixa da companhia foi resultado da emissão de debêntures no trimestre no valor de R\$ 150 milhões.

Ao final do quarto trimestre de 2012, o endividamento totalizou R\$ 1.019,8 milhões, um aumento de 35,9% em relação ao mesmo período de 2011. Na comparação anual, pode-se dizer que o crescimento do endividamento é em função, basicamente, do aumento do saldo de financiamentos de obras, refletindo o crescimento do número de empreendimentos lançados nos últimos anos, e da emissão de debêntures supracitada. Em relação ao trimestre anterior, o endividamento apresentou um crescimento menor, de 16,1%.

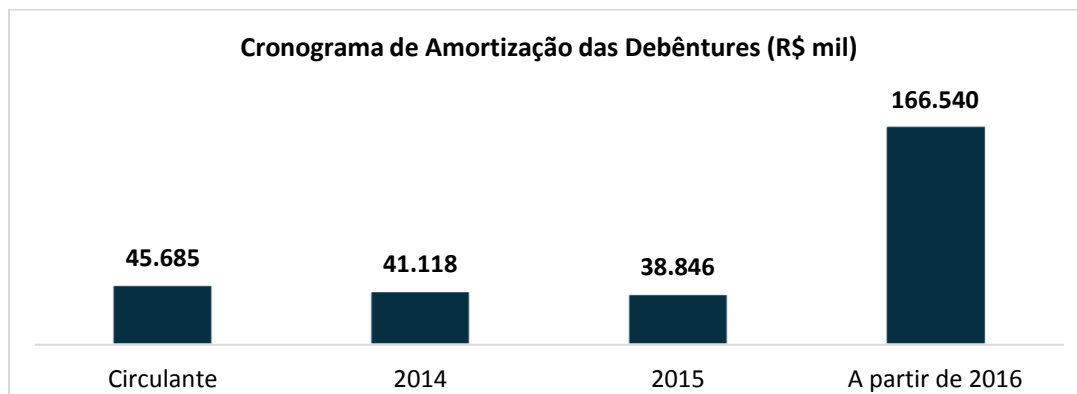
A tabela a seguir apresenta os saldos de empréstimos, financiamentos de obra e debêntures e a respectiva abertura em curto prazo e longo prazo:

Endividamento (R\$ Mil)	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12
Empréstimos	1.928	11.415	-83,1%	1.023	88,5%
Financiamento de Obra	725.640	559.653	29,7%	727.469	-0,3%
Debêntures	292.189	179.563	62,7%	150.094	94,7%
<b>Endividamento Total</b>	<b>1.019.757</b>	<b>750.631</b>	<b>35,9%</b>	<b>878.586</b>	<b>16,1%</b>
Curto Prazo	466.104	469.844	-0,8%	483.628	-3,6%
Longo Prazo	553.653	280.787	97,2%	394.958	40,2%

Os financiamentos para construção dos imóveis estão sujeitos a juros de 10,5% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR) e garantidos pelas hipotecas dos respectivos imóveis. Os empréstimos, tendo como garantia notas promissórias e avais dos acionistas controladores são remunerados a taxa de 1,35% a.m.. As debêntures emitidas em julho de 2007 e outubro de 2010 são remuneradas a taxa de 106,5% do CDI e CDI +1,80% a.a.

No dia 10 de dezembro de 2012 ocorreu a terceira emissão de um terceiro lote de debêntures simples, não conversíveis em ações, no valor de R\$ 150 milhões de reais. Os títulos possuem prazo de vencimento de oito anos, com dois anos e meio de carência para pagamento do principal e taxa de juros fixada em DI + 1,90% ao ano. A companhia acredita que esta emissão será importante para o alongamento do perfil da dívida da companhia, recomposição de caixa e diminuição das despesas financeiras relacionadas à produção.

O gráfico a seguir apresenta o cronograma para pagamento e amortização das debêntures, conforme apurado no encerramento do quarto trimestre de 2012:



A dívida líquida da Helbor representa 62,0% do patrimônio líquido (ou -7,9% excluindo-se o SFH, que está diretamente vinculado à carteira de recebíveis). A tabela a seguir apresenta a reconciliação da dívida líquida:

Endividamento (R\$ Mil)	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12
Endividamento Total	1.019.757	750.631	35,9%	878.586	16,1%
Disponibilidades	376.405	210.969	78,4%	214.645	75,4%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>643.352</b>	<b>539.662</b>	<b>19,2%</b>	<b>663.941</b>	<b>-3,1%</b>
Financiamento de Obra (SFH)	725.640	559.653	29,7%	727.469	-0,3%
<b>Dívida Líquida (ex-SFH)</b>	<b>(82.288)</b>	<b>(19.991)</b>	<b>311,6%</b>	<b>(63.528)</b>	<b>29,5%</b>
Patrimônio Líquido	1.037.896	846.197	22,7%	1.055.769	-1,7%
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>62,0%</b>	<b>63,8%</b>	<b>-180 bps</b>	<b>62,9%</b>	<b>-90 bps</b>
<b>Dívida Líquida (ex-SFH) / Patrimônio Líquido</b>	<b>-7,9%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-550 bps</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-190 bps</b>

Neste trimestre houve geração de caixa da ordem de R\$ 20,6 milhões, em consequência das entregas nos meses de setembro e outubro de aproximadamente 280 milhões. Em vista do prazo médio de 60 dias do processo de repasse, essas entregas contribuíram positivamente para a geração de caixa no quarto trimestre. No ano de 2012, por sua vez, houve queima de caixa (“cash burn”) no montante de R\$ 32,8 milhões. Veja tabela a seguir:

Cash Burn (Geração de Caixa)	2012	4T12	3T12	2T12	1T12
Dívida Líquida (Início do Período)	539.662	663.941	601.390	530.484	539.662
Dívida Líquida (Final do Período)	643.352	643.352	663.941	601.390	530.484
<b>Cash Burn (Geração de Caixa)</b>	<b>103.690</b>	<b>(20.589)</b>	<b>62.551</b>	<b>70.906</b>	<b>(9.178)</b>
Dividendos	(70.937)	-	-	(70.937)	-
<b>Cash Burn (Geração de Caixa) ex-Dividendos</b>	<b>32.753</b>	<b>(20.589)</b>	<b>62.551</b>	<b>(31)</b>	<b>(9.178)</b>

## Glossário

**Apuração do Resultado de Incorporação e Venda de Imóveis – Método PoC** – De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), a receita, bem como custos e despesas relativas à atividade de incorporação são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção à medida da evolução das obras (Método PoC) medindo-se o percentual de custos incorridos em relação aos custos totais orçados. Desta forma, parte substancial da receita de incorporação relativa a um período reflete a apropriação de vendas contratadas anteriormente.

**Altíssimo** – Edifícios Residenciais com preço/unidade superior acima de R\$ 2 milhões.

**Alto** – Edifícios Residenciais com preço/unidade superior entre R\$ 1 milhão e R\$ 2 milhões.

**Comercial** – Unidades comerciais e corporativas desenvolvidas única e exclusivamente para venda.

**Land Bank** – Banco de Terrenos que a Helbor mantém para futuros empreendimentos, adquiridos em dinheiro ou por meio de permutas.

**Lotes (Loteamentos)** – é uma forma de parcelamento do solo onde necessariamente ocorre a abertura de novas ruas e implantação de infraestrutura.

**Margem de Resultados a apropriar** – Equivalente a “Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar” dividido pelas “Vendas de Imóveis a Apropriar”.

**Médio-Alto** – Edifícios residenciais com preço/unidade variando entre R\$ 600 mil e R\$ 1 milhão.

**Médio** – Edifícios residenciais com preço médio/unidade variando entre R\$ 250 mil e R\$ 600 mil.

**Médio-Baixo** – Edifícios residenciais com preço/unidade entre R\$ 150 mil e R\$ 250 mil.

**Permuta** – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído na área de sua propriedade.

**Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar** – Em função do crédito de reconhecimento de receitas e custos, que ocorre em função do andamento de obra (Método PoC) e não no momento da assinatura dos contratos, reconhecemos a receita de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção destas mesmas unidades, a serem reconhecidos em períodos futuros.

**Receitas de Vendas a Apropriar** – As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos.

**Recursos do SFH** – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança. Bancos comerciais são obrigados a investir 65% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel de pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum.

**ROAE (Return on average equity)** – ROAE corresponde à relação lucro líquido de um período, dividido pelo patrimônio líquido médio apurado no período.

**SCPE** – Sociedade constituída com o fim específico de incorporar determinado empreendimento imobiliário, podendo adotar diferentes tipos societários, incluindo, sem limitação, SCPs e sociedades limitadas.

**SCPs** – Sociedades em Contas de Participação que concentram a incorporação de nossos empreendimentos.

**Venda Contratada** – É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento das obras (método PoC).

**VG** – Valor Geral de Vendas.

**Anexo I – Empreendimentos (% Vendido Líquido de Permutas e Distratos)**

Ano	Empreendimento	Lançamento	Previsão de Entrega	Localização	Segmento	Total de Unid.	Unidades Líquidas*	GVV Total (R\$ mil)	GVV Helbor (R\$ mil)	% Vendido*	Evolução da Obra (%)
2007	Absolute Business Style	abr-07	Entregue	Goiânia	Comercial	222	221	27.935	11.174	100%	100%
	Helbor Espaço e Vida Pacaembú	mai-07	Entregue	São Paulo	Médio	116	116	47.119	47.119	99%	100%
	Coral Gables	mai-07	Entregue	Santos	Médio Alto	192	192	94.934	85.441	100%	100%
	Helbor Trend Jardins	jun-07	Entregue	São Paulo	Médio	118	88	30.815	22.980	100%	100%
	Helbor Victoria Home Club	jul-07	Entregue	Joinville	Médio Alto	69	69	35.056	28.045	100%	100%
	Alpha Park	set-07	Entregue	Salvador	Médio	174	174	38.437	24.984	96%	100%
	Vivere Ibirapuera	set-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	38	32	26.922	26.922	100%	100%
	Helbor Tendence	out-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	54	52	61.746	61.746	100%	100%
	Pensilvania By Helbor	out-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	40	35	25.175	21.854	100%	100%
	Condominium Parque Club	nov-07	Entregue	Guarulhos	Médio	714	714	207.000	103.500	99%	100%
	Helbor Reserva do Itapety	dez-07	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio	154	154	60.013	60.013	94%	100%
	Green Lifestyle	dez-07	Entregue	Goiânia	Médio	180	163	35.000	24.500	100%	100%
	Cap Ferrat	dez-07	Entregue	Santos	Médio Alto	140	124	108.925	98.033	96%	100%
	Helbor Horizons	dez-07	Entregue	São Paulo	Médio Alto	46	41	28.622	28.622	100%	100%
2008	Chateau Flamboyant	abr-08	Entregue	Goiânia	Médio Alto	57	51	28.000	19.600	100%	100%
	Bella Città	mai-08	-	Mogi das Cruzes	Loteamento	653	625	41.000	7.245	99%	-
	Helbor Trend Pacaembu	mai-08	Entregue	São Paulo	Médio Alto	168	101	35.600	21.600	100%	100%
	Felice Parque da Moóca	jun-08	Entregue	São Paulo	Médio Alto	56	56	23.600	14.160	100%	100%
	Helbor Home Clube Itapety	jun-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio Alto	176	154	68.100	68.100	94%	100%
	Breeze Life Style	ago-08	Entregue	Goiânia	Médio Alto	108	93	28.157	19.710	100%	100%
	Privilège Liceu	set-08	Entregue	Campinas	Médio Alto	116	116	49.717	49.717	100%	100%
	Ekobé Espaço e Vida	set-08	Entregue	Taubaté	Médio Alto	128	128	55.967	44.774	84%	100%
	Vision Du Parc	set-08	Entregue	Goiânia	Médio Alto	39	39	33.500	23.450	97%	100%
	Helbor Sur La Cité	out-08	Entregue	São Paulo	Alto	34	34	36.017	35.657	100%	100%
	Bella Città – Villaggio 1	nov-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Loteamento	201	181	12.537	2.215	100%	100%
	Helbor Magnifiquè	nov-08	Entregue	Joinville	Médio Alto	102	98	84.111	75.700	64%	100%
	Splendido Life Style	nov-08	Entregue	Brasília	Médio Alto	47	47	28.627	20.039	100%	100%
	Helbor Ipoema	nov-08	Entregue	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	194	165	33.950	23.765	100%	100%
	Helbor Offices Vila Rica	dez-08	Entregue	Santos	Comercial	661	507	114.837	91.869	100%	100%
	Bella Città – Villaggio 2	dez-08	-	Mogi das Cruzes	Loteamento	226	204	12.978	2.293	100%	-
Helbor Encanto Bela Vista	dez-08	Entregue	Santo André	Médio Alto	38	38	26.392	26.389	100%	100%	
2009	L'art Vila Rica	fev-09	Entregue	Santos	Alto	22	22	30.064	24.051	91%	100%
	Bossa Nova Lifestyle	fev-09	Entregue	Goiânia	Médio Alto	116	116	39.704	27.793	97%	100%
	Helbor Home Flex Cambuí	fev-09	Entregue	Campinas	Médio Alto	84	84	17.562	17.562	100%	100%
	Helbor Tresór Moema	mar-09	Entregue	São Paulo	Alto	21	13	29.610	17.766	95%	100%
	Helbor Offices Norte Sul	abr-09	Entregue	Campinas	Comercial	238	232	46.275	46.275	98%	100%
	Chateau Bougainville	abr-09	Entregue	Goiânia	Médio Alto	50	45	38.825	27.178	100%	100%
	Helbor Bella Vita 1	mai-09	Entregue	São Paulo	Médio	168	137	27.746	27.746	100%	100%
	Helbor The Stage	jun-09	Entregue	São Paulo	Alto	21	13	40.553	24.332	100%	100%
Helbor Bella Vita 2	jun-09	Entregue	São Paulo	Médio	192	157	32.627	32.627	99%	100%	

	Helbor Belvedere Jd. das Colinas	jun-09	Entregue	S. José dos Campos	Médio Alto	216	202	137.831	137.831	94%	100%
	Helbor Spazio Vitta	jul-09	Entregue	São Paulo	Médio	278	278	89.249	89.249	99%	100%
	Helbor Offices São Paulo	ago-09	abr-13	São Paulo	Comercial	140	140	32.388	32.388	99%	78%
	Helbor Offices Jd. das Colinas	ago-09	fev-13	S. José dos Campos	Comercial	368	296	52.008	52.008	99%	98%
	Helbor Trend Joinville	set-09	Entregue	Joinville	Médio	102	102	35.830	32.247	92%	100%
	Parque das Águas Empresarial	out-09	Entregue	São Gonçalo	Comercial	336	336	39.596	27.717	80%	100%
	Helbor Offices São Caetano	out-09	jan-13	São Caetano do Sul	Comercial	280	280	47.916	47.916	100%	100%
	Helbor Giardino Bella Vita	out-09	fev-13	São Paulo	Médio	216	176	48.940	48.940	100%	98%
	Helbor Trend Santos Dumont	out-09	jan-13	Fortaleza	Médio	88	88	22.254	20.029	100%	99%
	Helbor True Perdizes	nov-09	mar-13	São Paulo	Médio Alto	30	21	13.961	13.961	100%	95%
	Helbor Espaço & Vida Ipoema	dez-09	mar-13	Mogi da Cruzes	Médio Baixo	240	218	39.860	39.860	91%	92%
	Helbor Ampliatto	dez-09	jul-13	São Paulo	Médio	138	136	45.123	45.123	100%	67%
	Jazz Life Style	dez-09	mar-13	Goiânia	Médio Alto	73	62	36.905	25.834	82%	97%
Helbor Prime Hauss	dez-09	jan-13	Joinville	Médio Alto	68	68	36.704	33.034	91%	99%	
2010	Helbor Home Flex Pacaembu	jan-10	jun-13	São Paulo	Médio	192	152	39.348	39.348	99%	70%
	Helbor Park Elegance	jan-10	mar-13	Cuiabá	Médio Alto	68	65	46.789	42.110	85%	96%
	Helbor Home Club Itajai	fev-10	-	Itajaí	Médio	184	180	77.376	69.638	14%	1%
	Helbor Espaço e Vida Ipoema 2	mar-10	mai-13	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	240	218	42.205	42.205	90%	81%
	Helbor Sunshine Gonzaga	mar-10	mar-13	Santos	Médio	82	82	43.536	39.182	95%	94%
	Isla Life Style	mar-10	jul-13	Brasília	Médio	586	586	202.534	101.267	99%	83%
	Helbor Offices São Paulo II	jun-10	mar-13	São Paulo	Comercial	230	230	71.153	49.807	98%	99%
	Helbor Offices Champagnat	jun-10	jun-13	Curitiba	Comercial	292	246	54.276	43.421	98%	74%
	Double Life Ecoville	jul-10	jun-13	Curitiba	Alto	107	87	49.328	39.462	80%	83%
	Comfort Stay Verano	jul-10	fev-13	Rio de Janeiro	Médio	338	338	106.953	74.867	99%	89%
	Comercial Casa das Caldeiras	ago-10	jul-13	São Paulo	Comercial	535	535	225.437	112.719	98%	79%
	Residencial Casa das Caldeiras	set-10	dez-13	São Paulo	Médio Alto	384	384	344.528	172.264	100%	70%
	Helbor Trend Vila da Serra	set-10	set-13	Nova Lima	Médio	96	76	28.401	28.401	100%	65%
	Vitta Parque	out-10	out-13	Diadema	Médio	342	336	117.834	58.917	99%	81%
	Edition Vila Nova	nov-10	set-13	São Paulo	Alto	28	28	37.241	26.069	82%	63%
	Helbor New Tatuapé	dez-10	nov-13	São Paulo	Médio	76	74	40.360	28.252	95%	64%
	Helbor L'Alto Perdizes	dez-10	jan-14	São Paulo	Alto	48	43	52.649	52.649	100%	50%
Helbor Offices Joinville	dez-10	nov-13	Joinville	Comercial	241	236	51.619	51.619	98%	64%	
Helbor Spazio Club Alto do Ipiranga	dez-10	jan-14	Mogi das Cruzes	Médio	184	184	67.588	67.588	82%	67%	
2011	Helbor Jardins Ipoema	mar-11	mai-14	Mogi das Cruzes	Médio Baixo	240	216	51.548	41.238	90%	45%
	Helbor Paesaggio Jardim das Colinas	abr-11	jul-14	São José dos Campos	Alto	194	182	189.465	189.465	65%	26%
	Rio Business Center	jun-11	set-13	Rio de Janeiro	Comercial	178	178	41.268	41.268	90%	55%
	Coletânea Vale do Canela	jun-11	out-14	Salvador	Médio Alto	160	160	100.786	50.393	98%	14%
	Helbor Offices Barão de Teffé	jun-11	ago-14	Jundiaí	Comercial	111	98	31.536	17.029	78%	21%
	Helbor Cosmopolitan Home Stay & Offices	jun-11	jul-14	Salvador	Comercial	120	120	27.024	18.916	82%	19%

2012	Helbor Cosmopolitan Home Stay & Offices	jun-11	jul-14	Salvador	Médio	140	140	37.991	26.594	1%	19%
	Terraços Jardim das Colinas	jun-11	out-14	São José dos Campos	Médio	296	261	131.040	91.728	73%	17%
	Helbor Varandas Ipoema	jun-11	out-14	Mogi das Cruzes	Médio	228	205	84.627	84.627	61%	21%
	Helbor Condomínio Parque Clube Fortaleza I	set-11	jan-15	Fortaleza	Médio	294	294	81.468	73.322	98%	23%
	Helbor Condomínio Parque Clube Fortaleza II	set-11	jul-15	Fortaleza	Médio	294	294	75.094	67.584	98%	8%
	Helbor Offices Washington Luís	set-11	dez-14	Santos	Comercial	121	121	51.796	46.616	74%	24%
	Perfect Lifestyle - Noroeste	set-11	ago-14	Brasília	Alto	72	72	87.162	34.865	36%	17%
	Il Terrazzo Ponta da Praia	nov-11	nov-14	Santos	Alto	36	30	38.871	31.097	47%	16%
	Helbor My Way Ponta da Praia	nov-11	fev-15	Santos	Médio	216	182	75.385	56.539	78%	16%
	Helbor Concept - Life, Office e Corporate	nov-11	dez-14	Mogi das Cruzes	Comercial e Médio	472	423	157.744	126.195	94%	22%
	Helbor My Way Batel	nov-11	abr-15	Curitiba	Médio	131	98	45.914	36.731	68%	11%
	Helbor Lead Offices Faria Lima	nov-11	nov-14	São Paulo	Comercial	128	120	121.964	60.982	91%	12%
	Helbor Offices São Paulo III	dez-11	set-14	São Paulo	Comercial	300	246	55.372	55.372	95%	20%
	Helbor Dual Business Office & Corporate	dez-11	abr-15	Cuiabá	Comercial	318	294	74.501	67.051	99%	11%
	Helbor Privilege Goiabeiras	dez-11	abr-15	Cuiabá	Alto	32	31	40.173	36.155	91%	11%
	Link Office, Mall & Stay	dez-11	abr-14	Rio de Janeiro	Comercial e Médio Alto	644	644	367.723	294.179	95%	41%
	Helbor Boulevard Tatuapé	mar-12	fev-15	São Paulo	Médio Alto	72	72	46.380	46.380	96%	14%
	Helbor Offices Imperatriz Leopoldina	mar-12	mar-15	São Paulo	Comercial	183	169	57.360	57.360	98%	0%
	Helbor Spazio Club Joinville	mar-12	jul-15	Joinville	Médio	116	116	65.731	59.158	38%	10%
	Reserva Bonifácia by Helbor	mai-12	nov-15	Cuiabá	Médio	160	114	78.868	70.981	41%	0%
Mondial Salvador	mai-12	nov-15	Salvador	Hotel, Comercial e Médio	457	408	126.134	75.680	68%	0%	
Helbor Up Offices	jun-12	jun-15	São Paulo	Comercial	244	244	73.240	54.930	98%	0%	
Movement City & Life	jun-12	jan-16	São Bernardo	Médio	368	368	173.717	104.230	52%	0%	
Offices Nações Unidas	set-12	ago-15	São Paulo	Comercial	238	192	70.087	35.044	85%	0%	
Helbor Offices São Vicente	set-12	mai-16	São Vicente	Comercial	472	469	145.066	130.559	41%	0%	
Patteo Mogilar Sky	set-12	ago-15	Mogi das Cruzes	Comercial	330	275	61.126	48.901	100%	0%	
Adagio Alphaville	out-12	nov-15	Barueri	Hotel	275	216	83.238	33.295	70%	0%	
Rio Stay Residence	nov-12	set-15	Rio de Janeiro	Médio	187	187	94.124	65.887	97%	0%	
Landscape by Helbor	nov-12	jun-16	Mogi das Cruzes	Alto	192	186	229.020	183.216	38%	0%	
Helbor Classic Bosque Maia	dez-12	mar-16	Guarulhos	Médio Alto	172	145	140.925	112.740	62%	0%	
Square Offices and Mall	dez-12	dez-15	Taubaté	Comercial	138	131	42.993	38.694	58%	0%	
Helbor Dual Patteo Mogilar	dez-12	mar-16	Mogi das Cruzes	Comercial	306	306	88.897	71.118	34%	0%	
My Helbor Patteo Mogilar	dez-12	mar-16	Mogi das Cruzes	Médio	216	216	69.059	55.247	22%	0%	
Helbor Carpe Diem Bosque Maia	dez-12	mar-16	Guarulhos	Médio	396	331	188.964	151.171	36%	0%	

\*Percentual vendido em número de unidades

## Anexo II – Demonstração de Resultados Consolidados

(R\$ Mil)	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12	2012	2011	Var. 2012 x 2011
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>394.745</b>	<b>376.625</b>	<b>4,8%</b>	<b>407.905</b>	<b>-3,2%</b>	<b>1.521.668</b>	<b>1.278.230</b>	<b>19,0%</b>
Com venda de imóveis	394.541	375.946	4,9%	407.588	-3,2%	1.520.070	1.276.627	19,1%
(+/-) Ajuste a valor presente	2.775	(10.338)	N.M.	12.573	-77,9%	15.432	(20.517)	N.M.
(-) Cancelamentos e descontos concedidos	(19.056)	(10.958)	73,9%	(15.210)	25,3%	(55.099)	(38.240)	44,1%
(-) Impostos sobre vendas	(11.842)	(11.629)	1,8%	(13.566)	-12,7%	(49.690)	(40.945)	21,4%
Com taxa de administração	204	679	-70,0%	317	-35,6%	1.598	1.603	-0,3%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>366.622</b>	<b>343.700</b>	<b>6,7%</b>	<b>391.702</b>	<b>-6,4%</b>	<b>1.432.311</b>	<b>1.178.528</b>	<b>21,5%</b>
<b>Custos Operacionais</b>	<b>(250.068)</b>	<b>(244.869)</b>	<b>2,1%</b>	<b>(255.530)</b>	<b>-2,1%</b>	<b>(961.285)</b>	<b>(821.528)</b>	<b>17,0%</b>
Com venda de imóveis	(250.068)	(244.869)	2,1%	(255.530)	-2,1%	(961.285)	(821.528)	17,0%
<b>Lucro bruto</b>	<b>116.554</b>	<b>98.831</b>	<b>17,9%</b>	<b>136.172</b>	<b>-14,4%</b>	<b>471.026</b>	<b>357.000</b>	<b>31,9%</b>
<b>Receitas e (despesas) operacionais</b>								
Despesas Gerais e Administrativas	(18.017)	(13.725)	31,3%	(16.710)	7,8%	(64.288)	(45.196)	42,2%
Despesas Comerciais	(20.589)	(20.611)	-0,1%	(21.750)	-5,3%	(82.540)	(70.591)	16,9%
Despesas Financeiras	(8.855)	(3.922)	125,8%	(7.376)	20,1%	(34.453)	(15.648)	120,2%
Receitas Financeiras	16.359	13.442	21,7%	16.383	-0,1%	67.732	52.986	27,8%
Outras receitas e (despesas)	3.481	(569)	N.M.	(1.961)	N.M.	(6.850)	(4.530)	51,2%
<b>Total receitas e (despesas) operacionais</b>	<b>(27.621)</b>	<b>(25.385)</b>	<b>8,8%</b>	<b>(31.414)</b>	<b>-12,1%</b>	<b>(120.399)</b>	<b>(82.979)</b>	<b>45,1%</b>
Equivalência Patrimonial	489	-	N.M.	-	N.M.	489	-	N.M.
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>	<b>89.422</b>	<b>73.446</b>	<b>21,8%</b>	<b>104.758</b>	<b>-14,6%</b>	<b>351.116</b>	<b>274.021</b>	<b>28,1%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(13.495)	(11.244)	20,0%	(14.077)	-4,1%	(54.281)	(43.028)	26,2%
<b>Lucro Líquido Antes de Minoritários</b>	<b>75.927</b>	<b>62.202</b>	<b>22,1%</b>	<b>90.681</b>	<b>-16,3%</b>	<b>296.835</b>	<b>230.993</b>	<b>28,5%</b>
<b>Lucro Líquido atribuível à:</b>								
Acionistas não controladores	(7.987)	(5.940)	34,5%	(9.050)	-11,7%	(24.719)	(17.648)	40,1%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>67.940</b>	<b>56.262</b>	<b>20,8%</b>	<b>81.631</b>	<b>-16,8%</b>	<b>272.116</b>	<b>213.345</b>	<b>27,5%</b>

## Anexo III – Balanço Patrimonial Consolidado

ATIVO (R\$ Mil)	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes a caixa	275.478	190.641	44,5%	157.918	74,4%
Aplicações financeiras	100.927	20.328	396,5%	56.727	77,9%
Contas a receber	891.893	792.628	12,5%	928.355	-3,9%
Empréstimos	1.305	-	N.M.	-	N.M.
Imóveis a comercializar	920.316	719.843	27,8%	1.085.548	-15,2%
Impostos e contribuições a recuperar	6.344	5.434	16,7%	6.090	4,2%
Despesas com vendas a apropriar	20.231	38.620	-47,6%	40.630	-50,2%
Outros ativos	15.502	6.525	137,6%	11.452	35,4%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>2.231.996</b>	<b>1.774.019</b>	<b>25,8%</b>	<b>2.286.720</b>	<b>-2,4%</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Contas a receber	755.697	550.505	37,3%	717.163	5,4%
Imóveis a comercializar	394.388	255.103	54,6%	173.268	127,6%
Empréstimos	7.828	26.372	-70,3%	7.417	5,5%
Depósitos judiciais	7.625	1.781	328,1%	3.487	118,7%
Despesas com vendas a apropriar	18.621	-	N.M.	-	N.M.
Outros ativos	11	10	10,0%	10	10,0%
Investimentos	1.946	-	N.M.	1.730	12,5%
Imobilizado	30.536	21.941	39,2%	23.557	29,6%
Intangível	1.020	606	68,3%	1.085	-6,0%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>1.217.672</b>	<b>856.318</b>	<b>42,2%</b>	<b>927.717</b>	<b>31,3%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>3.449.668</b>	<b>2.630.337</b>	<b>31,1%</b>	<b>3.214.437</b>	<b>7,3%</b>

PASSIVO (R\$ Mil)	4T12	4T11	Var. 4T12 x 4T11	3T12	Var. 4T12 x 3T12
<b>Passivo circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	466.104	469.844	-0,8%	483.628	-3,6%
Fornecedores	44.329	46.859	-5,4%	58.306	-24,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	9.855	10.840	-9,1%	8.760	12,5%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	14.432	9.851	46,5%	11.441	26,1%
Tributos diferidos	55.659	50.166	10,9%	56.252	-1,1%
Adiantamento de clientes	201.869	88.655	127,7%	106.997	88,7%
Credores por imóveis compromissados	42.494	45.192	-6,0%	36.555	16,2%
Contas a pagar	28.805	25.219	14,2%	32.047	-10,1%
Aquisições de participações societárias	7.724	1.812	326,3%	7.068	9,3%
Dividendos a pagar	103.405	70.937	45,8%	-	N.M.
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>974.676</b>	<b>819.375</b>	<b>19,0%</b>	<b>801.054</b>	<b>21,7%</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
<b>Exigível a longo prazo</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	553.653	280.787	97,2%	394.958	40,2%
Tributos diferidos	49.901	37.036	34,7%	49.024	1,8%
Adiantamento de clientes	670.997	521.849	28,6%	777.646	-13,7%
Credores por imóveis compromissados	26.806	16.012	67,4%	17.825	50,4%
Contas a pagar	7.041	5.193	35,6%	4.135	70,3%
Aquisições de participações societárias	15.316	20.460	-25,1%	16.205	-5,5%
Provisão para contingências	17.600	13.232	33,0%	19.709	-10,7%
Débitos com participantes em SCPs	5.497	7.400	-25,7%	6.745	-18,5%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>1.346.811</b>	<b>901.969</b>	<b>49,3%</b>	<b>1.286.247</b>	<b>4,7%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>					
Capital social	490.941	490.941	0,0%	490.941	0,0%
(-) Gasto com oferta pública de ações	(13.236)	(13.236)	0,0%	(13.236)	0,0%
Programa de opções de compra de ações	7.438	2.636	182,2%	6.443	15,4%
Ajuste valor justo	18.186	-	N.M.	1.589	1044,5%
Reserva Legal	40.054	26.449	51,4%	26.449	51,4%
Reserva de Lucros	494.513	339.407	45,7%	543.583	-9,0%
Participação de acionistas não controladores	90.285	62.796	43,8%	71.367	26,5%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>1.128.181</b>	<b>908.993</b>	<b>24,1%</b>	<b>1.127.136</b>	<b>0,1%</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>3.449.668</b>	<b>2.630.337</b>	<b>31,1%</b>	<b>3.214.437</b>	<b>7,3%</b>

**Anexo IV – Fluxo de Caixa Consolidado**

(R\$ Mil)	2012	2011	Var. 2012 x 2011
<b>Fluxo operacional</b>			
<b>Das atividades operacionais</b>			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	351.116	274.021	28,1%
Ajustes por:			
Depreciação e amortização	13.655	19.771	-30,9%
Ajuste a valor presente	(15.432)	20.517	N.M.
Provisão para contingências	4.368	3.229	35,3%
Tributos diferidos (PIS e COFINS)	9.958	11.365	-12,4%
Ajuste a valor justo	18.186	-	N.M.
Apropriação de encargos sobre financiamentos	60.578	45.115	34,3%
Encargos financeiros sobre financiamentos amortizados (capitalizados)	(3.495)	(6.199)	-43,6%
Apropriação de encargos financeiros sobre mútuo	(1.422)	(2.369)	-40,0%
Apropriação do Programa de opções de compra de ações	4.802	2.636	82,2%
Resultado de equivalência patrimonial	(490)	-	N.M.
Variação em ativos e passivos operacionais			
Contas a receber de clientes	(289.025)	(388.766)	-25,7%
Aplicações financeiras	(80.599)	(20.328)	296,5%
Imóveis destinados à venda	(336.263)	(211.873)	58,7%
Tributos a recuperar	(910)	(881)	3,3%
Despesas com vendas a apropriar	(232)	782	N.M.
Depósitos judiciais	(5.844)	264	N.M.
Outros ativos	(8.978)	(2.995)	199,8%
Fornecedores	(2.530)	(7.202)	-64,9%
Obrigações trabalhistas e tributárias	(985)	2.945	N.M.
Adiantamento de clientes	262.362	112.434	133,3%
Credores por imóveis compromissados	8.096	(4.574)	N.M.
Aquisições de participações societárias	768	2.567	-70,1%
Contas a pagar	5.434	11.667	-53,4%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(41.300)	(31.198)	32,4%
Recebimento de juros sobre empréstimos e mútuos	315	-	N.M.
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(41.506)	(34.993)	18,6%
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<b>(89.373)</b>	<b>(204.065)</b>	<b>-56,2%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Acréscimos em investimentos	(1.456)	-	N.M.
Acréscimo do intangível	(414)	(4.662)	-91,1%
Acréscimos do ativo imobilizado	(22.250)	(24.277)	-8,3%
<b>Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimento</b>	<b>(24.120)</b>	<b>(28.939)</b>	<b>-16,7%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Captação de empréstimos e financiamentos	630.536	411.396	53,3%
Empréstimos	(4.495)	(24.003)	-81,3%
Recebimento de empréstimos e mútuos	22.841	-	N.M.
Pagamento de principal sobre empréstimos e financiamentos	(380.482)	(222.172)	71,3%
Pagamento de dividendos	(70.937)	(51.886)	36,7%
Diminuição débitos com participantes em SCPS	(2.562)	(13.481)	-81,0%
Aumento (diminuição) das participações minoritárias	3.429	19.252	-82,2%
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento com terceiros</b>	<b>198.330</b>	<b>119.106</b>	<b>66,5%</b>
<b>Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>84.837</b>	<b>(113.898)</b>	<b>N.M.</b>
<b>Caixa e equivalentes de Caixa</b>			
No início do exercício	190.641	304.539	-37,4%
No fim do exercício	275.478	190.641	44,5%
<b>Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>84.837</b>	<b>(113.898)</b>	<b>N.M.</b>